

VEDTÆGTER

for

A/B Rolfsvej 30 - Yrsavej 8

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er A/B Rolfsvej 30 - Yrsavej 8. Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr.nr. 11 m Frederiksberg, beliggende Rolfsvej 30 og Yrsavej 8.

§ 3 Medlemmer

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom, jf. dog stk. 2. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2

Lejere, der havde brugsret til boliger i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3

Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Stk. 4

Hvis en lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i §15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4 Indskud

Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen eller optagelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2

Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5 Hæftelse

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3

Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til andelenes indbyrdes værdi.

Stk. 2

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 18 eller ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af regler i andelsboligforeningslovens § 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.

Stk. 4

For andelen udstedes andelsbevis på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen mod erlæggelse af et gebyr lade udstede et nyt, der skal angive at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Begrænsning i pantsætning - UDGAET

§ 8 Boligaftale

Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug mv.

Stk. 2

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

§ 9 Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til andelenes indbyrdes værdi.

§ 10 Vedligeholdelse

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, herunder også vedligeholdelse af den indvendige side af hoveddør og vinduer, el-installationer mv., bortset fra vedligeholdelse af fællesforsyningsledninger og faldstammer.

Fornyelsespligten til at udskifte nødvendige bygningsdele og tilbehør til boligen påhviler også andelshaveren, bortset fra udskiftning af hoveddør og vinduesramme (idet dog udskiftning af vinduesglas påhviler andelshaveren).

Fornyelsespligten til at udskifte gulvbrædder mv. påhviler den enkelte andelshaver. En fornyelse af gulvbrædder vil ved senere overdragelse blive medtaget i opgørelsen af lejlighedens værdi, jf. §20, stk. 1, hvis udskiftningen er sket iht. gældende håndværksmæssige standarder. Nyudskiftede gulvbrædder afskrives ikke de første 30 år, såfremt fornyelsen er sket efter den 17. november 2016

- a) Andelshavere, der pr. 13. april 2010 bebor ejendommen, er undtaget for fornyelsespligten til udskiftning af gulvbrædder. Dette gælder dog kun hvis den enkelte andelshaver bibeholder gulvbrædderne i den stand, der findes på ovennævnte skæringsdato. Ved ændringer (afslibning mv.) tilfalder fornyelsespligten i det hele andelshaveren. Andelshaveren skal ved overdragelse dokumentere, at der ikke er foretaget ændringer.

Al vedligeholdelse af altanen påhviler andelshaveren, herunder olie minimum 1 gang årligt.

Stk. 2

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 4

Bestyrelsen kan skriftligt indkalde til fællesarbejde med mindst 4 ugers varsel op til 2 gange årligt. Indkaldelse skal indeholde tid, sted og arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Indkaldelsen skal annonceres ved opslag i opgangene eller ved mail. Hver andelsbolig skal stille med en person. Ved en andelshavers manglende deltagelse i fællesarbejdet, kan bestyrelsen opkræve et gebyr hos andelshaver på kr. 400,00. Gebyret opkræves andelshaver umiddelbart efter afholdelsen af fællesarbejdet. Bestyrelsen kan give andelshaver dispensation for deltagelse i fællesarbejdsdagen, såfremt andelshaver påtager sig at udføre en arbejdsopgave inden afholdelsen af det varslede fællesarbejde.

§ 11 Forandringer

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3

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

Stk. 4

Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 5

Andelshaveren er berettiget til at etablere altan til gården, såfremt tilladelse kan opnås hos Frederiksberg Kommune, og med følgende krav:

1. Alle udgifterne for etablering og vedligeholdelse afholdes af andelshaveren.
2. Etableringen skal ske i overensstemmelse med AB92
3. Altan skal ophænges med indspændt stål, i murværk eller etageadskillelsen. Afslutningen af støbningen skal opmures i eksisterende mursten.

Altanen skal have stålbund med glat front, som har integreret med afvandingsrender, som afslutter direkte ud i eksisterende nedløb eller ud over forkant.

Gulvet skal være trægulv i hårdt træ uden synlige skruer, og det skal monteres på kileformet strøer, samt ligge parallelt med bygningen.

Under altanen skal der monteres en brandhæmmende platinhvid (RAL 9010) aluminiumsplade.

Rækværket skal bestå af tremmer i rundstålsprofiler svejst på vandrette profiler i fladstål.

Håndlisten skal være halvrund håndlisteprofil i hårdttræ.

Dørene skal være udadgående i grøn (RAL6009) udvendigt og hvid (RAL9010) indvendigt.

Farven på altanen skal være frederiksberg grøn.

4. Brugen af altanen fremgår af husorden.

§ 12 Fremleje

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2

Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Stk. 3

En andelshaver kan fremleje sin lejlighed helt eller delvist i en kortere periode til ferieformål (såsom via Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

- Pkt. 1) Lejligheden må højst udlejes 15 gange og maksimalt 60 dage i løbet af et kalenderår.
- Pkt. 2) Andelshaveren skal opretholde/bevare sin folkeregisteradresse i lejligheden, og det er andelshaverens ansvar at sikre, at korttidslejer er bekendt med og overholder husordenen og andre regler på ejendommen.
- Pkt. 3) En lejer i henhold til stk. 1 og 2 i denne bestemmelse kan ikke benytte sig af muligheden i stk. 3, hvorfor retten til at kunne korttidsudleje kun tilfalder andelshaveren.
- Pkt. 4) Korttidslejere må ikke benytte foreningens vaskeri.
- Pkt. 5) Bestyrelsen skal forudgående for hver enkelt korttidsudlejning orienteres via foreningens mail. Orienteringen skal indeholde antallet af korttidslejere, lejeperiodens længe samt kontaktoplysninger til korttidslejerne.
- Pkt. 6) Overtrædelse af reglerne for korttidsudlejning, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre andelshavere i foreningen. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 24. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede et forbud mod udlejning i medfør af stk. 3. Forbuddet gælder for 1 år ad gangen, når det udstedes, og en eventuel overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

§ 13 Husorden

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv., jf. dog stk. 3.

Stk. 2

Bestående rettigheder om husdyrhold mv. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 14 Overdragelse

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a) Til personer i forbindelse med bytte med en anden andelslejlighed i en privat andelsboligforening. Dog skal fraflyttende andelshaver (andelshaver der søger bytte) have beboet lejligheden i mindst 2 år.
- b) Til andre andelshavere i foreningen efter opslag. Fristen på opslag skal være på mindst 8 dage. Søger flere andelshavere, trækkes lod. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig som den fraflyttende andelshaver kan overdrage til den eller de personer som han indstiller.
- c) Såfremt ingen andelshavere i foreningen efter opslag ønsker den fraflyttende andelshavers bolig, kan andelshaveren overdrage boligen til den han indstiller over for bestyrelsen.

Stk. 2

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

§ 15 Ubenyttede boliger

Har andelshaveren ikke mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra b 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 § 23.

§ 16 Overdragelse til husstandsmedlem

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 17 Dødsfald

Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.

Stk. 2

Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemsskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3

Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4

Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

§ 18 Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2

Reglerne 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 2 år før samlivshævelsen.

§ 19 Opsigelse

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

§ 20 Pris

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, der ved enhver overdragelse udpeger en arkitekt til at vurdere vedligeholdelsesstand, forbedringer mv., jf. stk. 3, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt 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

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget sagkyndig vurderingsmand med kendskab til andelsboligforeninger. Som en del af grundlaget for værdiansættelse af andelsboligen, skal der udføres et el-syn og VVS-syn udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget autoriseret el-installatør og autoriseret VVS-installatør.

Nyudskiftede gulvbrætter skal ikke afskrives de første 30 år, såfremt fornyelsen er sket efter den 17. november 2016

Altaner medregnes som forbedring, og afskrives over 50 år ned til 50 % af den oprindelige værdi på følgende måde:

År 0 til 10 afskrives ikke

År 11 til 50 afskrives lineært med 1,25% årligt. (i alt 50 %)

Manglende indvendige døre indeni andelslejligheden skal ikke medtages på lejlighedsvurdering som en mangel/nedslag. Blot nævnes til køber som info.

Honorar til vurderingsmand samt installatører afholdes af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3

Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller 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. Kan parterne ikke blive

enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 4

Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

§ 21 Garanti for lån

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 tre 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 låntager af foreningen og bringe brugsretten til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 25 om eksklusion.

Stk. 2

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest seks 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 seks forudgående månedssydelsler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 22 Underretning af pengeinstitut

Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget lån i pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.

§ 23 Fremgangsmåde

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specification af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den

andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3

Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 4

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5

Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7

Senest 14 dage efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Erhververen skal gøre eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 24 Eksklusion

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et lån, som foreningen garanterer for.

Stk. 2

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

§ 25 Generalforsamling

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelsen og suppleanter.
7. Valg af revisor
8. Gård og have
9. Eventuelt.

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 Indkaldelse, forslag mv.

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2

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

Stk. 3

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberechtige kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27 Flertal

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2

Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud,
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%,
- d) Salg af foreningens ejendom, eller del deraf,
- e) Vedtægtsændring,
- f) Foreningens opløsning,

kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 28 Referat

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 29 Bestyrelsen

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

Stk. 2

Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering).

§ 30 Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består af 3 – 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2

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

Stk. 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år af gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden blive mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 31 Bestyrelsesmøder mv.

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

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Indkaldelse til bestyrelsesmøder mv.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede.

§ 33 Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening – dette gælder også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering – jf. § 29.

§ 34 Administration

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

Stk. 2

Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 3

Bortset fra en mindre kassebeholdning, der administreres af foreningens kasserer, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller på girokonto. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte bank- eller girokonto, ligesom også modtagne checks og post-anvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4

Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 5

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

§ 35 Regnskab

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. §34.

Stk. 2

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note i regnskabet.

Stk. 3

Regnskabsåret er fra 1/10 – 30/9.

§ 36 Revision

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre en 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 indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 37 Elektronisk kommunikation

Stk.1:

Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage besked/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2

Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3

Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5

Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 37 Opløsning

Opløsning 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.

oooOOOooo

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 10. juni 1992.

Ændringer til vedtægterne er vedtaget den 16/5-1998, 10/6-1999, 8/1-2001, 27/11-2002, 1/6-2005, 14/7-2007, 13/4-2010, 3/14-2014, 16/11-2015, 17/11-2016, 9/11-2017, 8/11-2018 og 14/11-2019

November 2019

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

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

Julie Anja Engelhard Christensen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-108805196602
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 09:59:13
Underskrevet med NemID

Kathrine Højte Lynggaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-743746998671
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 09:59:55
Underskrevet med NemID

Damun Mostofifard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-844646608384
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 15:50:07
Underskrevet med NemID

Anna Fors

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-616466838730
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2019 kl.: 22:25:38
Underskrevet med NemID

Torkild Fogh Vindelev

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-036071996914
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 10:09:00
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: b8bf86bbSSWr29303809