

Ejd. nr. 63601 (rev. 2020)

**Vedtægter**  
**for**  
**A/B Ugleborgen**

## **§ 1. Navn og hjemsted**

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ugleborgen.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## **§ 2. Formål**

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr.nr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Henrik Rungs Gade 2-6 og Jesper Brochmands Gade 15.

## **§ 3. Medlemmer**

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, det beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren har folkeregisteradresse på sin bolig i foreningens ejendom, og benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.3) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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 lignende.
- (3.4) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

## **§ 3 a Kommunikation**

Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

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

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret

for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

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

#### **§ 4. Indskud**

- (4.1) Indskud udgør kr. 150 pr. m<sup>2</sup>, således som denne er fastsat ved stiftelsen.
- (4.2) Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtrådte ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetalt leje.
- (4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

#### **§ 5. Hæftelse**

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk.2.
- (5.2) For de lån i kreditforeningen eller pengeinstituttet, 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 pro rate efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver, eller andelshaverens bo, hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed et indtrådt i forpligtelsen.

#### **§ 6. Andel**

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering i andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages 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 andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) Andelen 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 pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer, notering af transport m.v.

- (6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

### **§ 7. Boligaftale**

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse oprette en boligaftale med hver andelshaver, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (7.2) En bolig skal benyttes til beboelse, og må kun bruges til erhverv med bestyrelsens tilladelse.

### **§ 8. Boligaftgift**

- (8.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.
- (8.3) Generalforsamlingen beslutter i hvilket omfang det skal udføres fællesarbejde. Alle medlemmer er pligtige til at deltage i fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde skal forsamlingen vedtage et tillæg til boligaftgiften, som et engangsbeløb, der kan betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.
- (8.4) Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

### **§ 9. Vedligeholdelse**

- (9.1) 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.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum og kælderrum. Vedligeholdelsespligten for sådanne lokaler omfatter dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

## **§ 10. Forandringer**

- (10.1) 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 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.
- (10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhenigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- (10.3) En andelshaver har uanset indholdet af § 10, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages reetablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.
- (10.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.5) 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.

## **§ 11. Fremleje**

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

- (11.3) En andelshaver er berettiget til kortvarigt at fremleje eller bytte bolig i forbindelse med egen ferieafholdelse. Fremleje/bytte kan højst ske for samlet 6 uger årligt og kan højst omfatte i alt 6 udlejninger/bytteforhold indenfor et kalenderår. Bestyrelsen skal skriftligt informeres om kortvarig fremleje/bytte i form af navn på lejere og periode senest én uge inden fremlejen/bytte.
- (11.4) Fremleje/bytte fratager ikke andelshaveren pligt til at sørge for, at foreningens husorden og vedtægter overholdes, deltagelse i arbejdsweekender m.m. Enhver skade, der måtte blive påført ejendommen af lejere, er andelshaverens ansvar. Såfremt der modtages substantielle klager over kortids-lejeres adfærd i ejendommen, er bestyrelsen berettiget til at inddrage andelshaverens ret til at fremleje/bytte sin bolig.
- (11.5) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Bestyrelsen skal godkende lejer og betingelserne for fremlejemalet.

## **§ 12. Husorden**

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende og for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- (12.3) Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom de øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

## **§ 13. Overdragelse**

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebør eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. 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.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:
- Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning til anden helårsbolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre, eller til en person der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
  - Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen. Optegning på den interne venteliste baseres på anciennitet for, hvor længe andelshaveren har beboet nuværende andel. Fortrinsretten er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig enten med bestyrelsens godkendelse lægges lovligt sammen med den bolig der ønskes overtaget, eller frigøres og sælges efter foreningens sædvanlige fremgangsmåde for ledigblevne boliger.
  - Børn af andelshavere, der indtegnes på en forældreventeliste. Barnets anciennitet på ventelisten baseres på, hvor længe barnet har boet i foreningen, men selvstændig optagelse i

foreningen kræver, at barnet er fyldt 18 år, samt at mindst én forælder er andelshaver i foreningen. Fraflytter barnet foreningen i samlet set 5 år, vil det blive slettet fra forældreventelisten. I det tilfælde skal barnet tilbydes at overgå til den eksterne venteliste (litra d), hvor det én gang vil få muligheden for at blive indskrevet med sin optjente anciennitet fra forældreventelisten.

- d. Andre personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten samt betale evt. omkostninger relateret til at administrere ventelisten.
  - e. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget meddelelse om hvem der indstilles.
- (13.4) Er der venteliste har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anise en ny andelshaver indenfor 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.
- (13.5) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løvsøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

#### **§ 14. Pris**

- (14.1) Bestyrelsen kan kræve, at der forud for overdragelse foretages en autoriseret gennemgang af lejlighedens el- og VVS-installationer. Gennemgangen skal afsluttes med tilstandsrapporter, som skal forelægges bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve, at eventuelle ulovlige installationer udbedres inden lejligheden værdisættes efter § 14, stk. 5.
- (14.2) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- 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, selv om det lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- 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 god eller mangelfuld beregnes et pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- (14.3) Værdiansættelse og fradrag efter stk.1 litra b-d fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra d under hensyntagen til maskinernes alder og forventede levetid.
- (14.4) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.5) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en vurderingsmand. Foreningen skal i videst muligt omfang anvende den samme vurderingsmand. Skal der findes en ny vurderingsmand, er det en betingelse, at bestyrelsen lader Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) udpege denne. Honoraret til vurderingsmand betales af køber og sælger med hver 50 %.
- (14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber 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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. 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.

## § 15. Fremgangsmåde

- (15.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse påser bestyrelsen at køber får udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmæg-



ler m.v. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller -auktion.

- (15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- (15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign.
- (15.6) Bestyrelsen tilbageholder 10 % af købssummen til udbedring af eventuelle fejl og mangler, som erhververen konstaterer. Hvis bestyrelsen på baggrund af vurderingsmandens skøn finder det rimeligt, kan et større beløb tilbageholdes. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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.
- (15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 16. Garanti for lån**

- (16.1) 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 berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden af låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

### **§ 17. Ubenyttede boliger**

- (17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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.

### **§ 18. Dødsfald**

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.
- (18.2) 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. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
  - Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
  - Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
  - Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hendes død.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter § 18.2 a-d berettigede personer, finder §§ 14 -16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter § 18.2 a-d 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 overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næsteften 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.

### **§ 19. Samlivsophævelse**

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskabet og beboelse af boligen.
- (19.2) 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 to år før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner 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/registreret partners overtagelse gennem ægtefælleskifte

finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 20. Opsigelse**

- (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemsskab af foreningen og brugsret over boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

## **§ 21. Eksklusion**

- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art senest 3 dage efter at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
  - Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jvf. § 16 stk. 4.
  - Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jvf. § 9.
  - Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelse berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

## **§ 22. Ledige boliger**

- (22.1) I tilfælde, hvor det skal ske overdragelse af en bolig, det 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 ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 b og c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem det skal overtage boligen.

## **§ 23. Generalforsamling**

- (23.1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
  2. Valg af referent
  3. Bestyrelsens beretning
  4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
  5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering, herunder fællesarbejde
  6. Indkomne forslag
  7. Godkendelse af driftsbudget og eventuel ændring af boligafgiften
  8. Valg til bestyrelsen
  9. Bemyndigelse af bestyrelse til lånekonvertering og låneoptagelse til andre fastforrentede lån.
  10. Eventuelt
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

#### **§ 24. Indkaldelse mv.**

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest tre uger før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (24.4) 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 eller personlig rådgiver, det har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator, revisor samt personer det er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Andelshavere kan højst modtage og afgive stemme for én fuldmagt.

#### **§ 25. Flertal**

- (25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 og 3. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (25.2) Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud
- b. Regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller formuefordelingen
- c. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40% eller om henlæggelse til arbejder med et beløb der overstiger 40% af den hidtidige boligafgift
- d. Salg af foreningens ejendom eller del heraf, eller
- e. Vedtægtsændringer

kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og at mindst 2/3 af de repræsenterede på generalforsamlingen stemmer for forslaget. Hvis mindre end 2/3 af medlemmerne er repræsenterede, men 2/3 af de stemmeberettigede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

- (25.3) Forslag 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 flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

#### **§ 26. Referat**

- (26.1) Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

#### **§ 27. Bestyrelse**

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

#### **§ 28. Valg af bestyrelse**

- (28.1) Bestyrelsen består af en formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (28.2) Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.
- (28.3) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år af gangen, således at halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er på valg ved hver ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to suppleanter til bestyrelsen med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.4) Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

- (28.5) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder 1. suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden indtræder næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### **§ 29. Forretningsorden**

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt hun eller en person, som hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagen.
- (29.2) Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes eller forkastes på det efterfølgende bestyrelsesmøde af de bestyrelsesmedlemmer der deltog i mødet. Godkendte referater underskrives derefter af formanden og referenten.
- (29.3) Bestyrelsen fastlægger i øvrigt sin egen forretningsorden.

### **§ 30. Tegningsret**

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

### **§ 31. Administration**

- (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige driftsmæssige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hendes opgaver og beføjelser.
- (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet samt modtagne checks og postanvisninger, skal ske direkte på en sådan konto.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævning, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen skal oplyses som en note til årsregnskabet.

### **§ 32. Regnskab**

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.10-30.9.
- (32.2) I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, det er givet efter § 16.
- (32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

### **§ 33. Revision**

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- (33.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 34. Opløsning**

- (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Nærværende vedtægter erstatter hidtidige vedtægter af 29.01.2005. Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25.01.2007. Ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 20. januar 2011, på ekstraordinær generalforsamling 1. marts 2016, på ordinær generalforsamling den 12. december 2017, på ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2019 og på ordinær generalforsamling den 7. januar 2020.

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

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

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

## Anders Holmen Pedersen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-744267927006  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 06:27:51  
Underskrevet med NemID

## Asla Irene Sonne

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-546672416102  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 12:13:41  
Underskrevet med NemID

## Lasse Nilausen Kusk

---

bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-619018284170  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 08:05:56  
Underskrevet med NemID

## Line Aabo

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-553888255633  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 10:50:32  
Underskrevet med NemID

## Martin Berg Vilrik

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-312917620104  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 08:48:25  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8ab0314aXpTP60975425