

Ejd. nr. 63270

VEDTÆGTER
ANDELSBOLIGFORENINGEN
HYLDEGÅRDSVEJ 14–16

Version 24. april 2025

This document has esignatur Agreement-ID: cb0bc9rpZkk252506302

§ 1

Foreningen navn er ”Andelsboligforeningen Hyldegårdsvej 14-16”. Foreningens hjemsted er i Gentofte Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 10 bl Ordrup by og sogn, beliggende Hyldegårdsvej 14-16.

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: Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, og man skal være tilmeldt folkeregisteret på lejlighedens adresse, jfr. dog § 12.

Kommunikation

§ 3 A

Stk. 1: Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider.

Stk. 2: Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregn-skaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Stk. 3: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Stk. 4: Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mail-adresse 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.

Stk. 5: Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 6: Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Stk. 1: Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der, ud over indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus 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.

Stk. 3: Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

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

§ 7

Stk. 1: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22.

Stk. 2: Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer. Beviset for, at en andelshaver har brugsretten over den pågældende andelsbolig, er overdragelsesaftalen og indtegnelsen hos bestyrelsen.

Boligaftale

§ 8

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

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

Vedligeholdelse m.v. § 10

Stk. 1: Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, herunder nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom udskiftning af gulve og køkkenborde m.v. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter ikke vedligeholdelse af ejendommens fælles forsyningsledninger (lodrette strenge), nedfaldstammer, radiatorer inkl. ventiler, udskiftning af hoveddøre samt vinduer, medmindre det er pålagt af bestyrelsen pga. misligholdelse. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23. Maling af døre, karme og vægge i opgangene er ikke tilladt. Udbedring af skader må kun ske med den oprindelige maling og farver, og kun ved henvendelse til bestyrelsen, da maling af opgange er foreningens ansvar.

Stk. 2: Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Forandringer § 11

Stk. 1: En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-9. Forandringer skal udføres af autoriserede håndværkere og håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Efter forandringen er udført, skal andelshaveren på bestyrelsens foranledning kunne forevise dokumentation på forsvarlig udførelse. Hvis en byggetilladelse er påkrævet, skal andelshaver altid indhente en sådan samt fremsende en kopi af denne samt ibrugtagningstilladelse til bestyrelsen.

Stk. 2: Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden, de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil medføre væsentlige gener for beboere i ejendommen, eller at forandringen ikke umiddelbart kan godkendes i henhold til nærværende paragraf, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 4 uger. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3: Bestyrelsen kan blandt andet stille krav om, at der efter udførelsen fremsendes dokumentation for, at forandringen er udført i overensstemmelse med stk. 1, 2. pkt., at der tegnes entrepriseforsikring, samt at bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget teknisk rådgiver fører tilsyn med forandringens udførelse og afslutning.

Stk. 4: Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 5: Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre andre andelshaveres forandringer. Forandringer skal gennemføres med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 6 uger af den udførende part.

Stk. 6: Forandringer af fælles installationer eller fælles bygningsdele inde i andelsboligen, kan kun foretages, såfremt bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse specifikt og skriftligt har godkendt dette, samt at der sikres adgang til fremtidig vedligeholdelse. Forandring af ejendommens ydre kræver generalforsamlingens godkendelse.

Stk. 7: Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen, forsikring eller en forøgelse af forbrugsudgifterne.

Stk. 8: Andelshaver er ansvarlig for enhver skade i andelsboligen, på ejendommen eller i andre andelsboliger, der er forårsaget af forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver/tidligere andelshaver har udført eller ladet udføre af en entreprenør.

Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uagtsom adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

Stk. 9: Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for beboere i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion.

Stk. 10: Inden arbejde på faste VVS-installationer påbegyndes, skal installatøren have forevist og acceptere foreningens retningslinjer for arbejder på disse installationer.

Udlejning m.v.

§ 12

Stk. 1: En andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse helt eller delvist 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.

Stk. 2: Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemålet.

Husorden

§ 13

Foreningen har en husorden. Det er ikke tilladt at holde hund.

Overdragelse af andelen

§ 14

Stk. 1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2: Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en myndig person, med hvem han er beslægtet i lige op eller nedstigende linie (forældre, børn, børnebørn, søskende eller søskendes børn), ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand

med andelshaveren. Hvor en andelshaver ikke længere kan klare sig i egen bolig, og derfor må flytte, kan overdragelse ske til en person, som er nævnt i testamente, der er oprettet før fraflytning og meddelt bestyrelsen. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- b) Herefter kan der byttes internt med en anden andelshaver i foreningen.
- c) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Overdragelsessum § 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 opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlings-beslutning til en af følgende fire værdier:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a) og c) lægges værdien af forbedringer der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Generalforsamlingsbeslutninger er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger foranstående beregning.

Stk. 3: Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Værdiansættelse og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, 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.

Stk. 4: 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 § 23 om eksklusion.

Stk. 5: 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 en skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af de nævnte beløb.

§ 16

Stk. 1: I forbindelse med overdragelse af en andel, skal forbedringer, og evt. nedslag for mangler på grundlag af en opgørelse udarbejdet af sælger, værdiansættes af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand. Der skal ligeledes foretages el- og vvs-syn på andelen ved anvendelse af de af bestyrelsen anviste håndværkere.

Vurderinger samt el- og vvs-syn betales af sælger.

Stk. 2: Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges en skønsmand af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelse og udarbejde en vurderings-rapport, hvor prisberegning specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelse. 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. Afhøvling af gulve er ikke at betragte som forbedring. I tilfælde af skader som skyldes afhøvling, hæfter andelshaver for skaden.

Stk. 3: Inventar og løsøre herunder komfur og køleskab er ved salg en sag mellem køber og sælger. Hvis sælger ønsker at medtage det, er det hans ret. Hvis køber ønsker det fjernet, skal det fjernes på sælgers foranledning. Der skal dog være intakt tilslutning til både komfur og køleskab.

Fremgangsmåden

§ 17

Stk. 1: Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2: Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren 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 –auktion.

Stk. 3: Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

Stk. 4: Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet afregnes først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgift o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til, at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

§ 18

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 lejligheden og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

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

Dødsfald

§ 20

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

Stk. 2: Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskabet og beboelse har han ret til efter reglerne i § 14, at indstille, hvem der skal overtage andel og lejligheden.

Stk. 3: Hvis der ikke efterlades en ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til de personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer som af afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den døde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4: Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5: Hvor ingen livsarvinger findes, kan andelen ved død overdrages til person nævnt i testamente noteret i skifteretten. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Samlivsophævelse

§ 21

Stk. 1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den ene af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Stk. 2: Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejligheden efter reglerne i § 14.

Stk. 3: Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft husstand med andelshaver.

Opsigelse

§ 22

Andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23

Stk. 1: Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans 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 er 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 herom 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 ophæve lejemålet.

Stk. 2: 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 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg af bestyrelse.
- 6) Valg af administrator.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Stk. 2: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

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, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 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 repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på en generalforsamling.

Stk. 4: Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver i foreningen. En andelshaver må kun modtage højst to fuldmagter fra andre andelshavere.

Stk. 5: Det skal af fuldmagter tydelig fremgå hvad andelshaveren ønsker at stemme, ved evt. ændringsforslag bortfalder fuldmagten.

Afstemningsregler § 26

Stk. 1: Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.

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

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat fra generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen § 28

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

Valg til bestyrelsen § 29

Stk. 1: Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv, ved det første bestyrelsesmøde med en formand, en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 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 ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter 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.

Habilitet og dokumentation § 30

Stk. 1: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvoret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2: Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Bestyrelsesmøder § 31

Stk. 1: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

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

Tegningsregler § 32

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

Regnskab og revision § 33

Stk. 1: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2: Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

Stk. 3: Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med gyldighed indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af regler 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 der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

§ 34

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til hver en 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.

Opløsning § 35

Stk. 1: Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2: Efter realisation af foreningens arkiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Sidste ændringer vedtaget på foreningens generalforsamling den 25. november 2003, den 30. november 2005, den 24. november 2008, den 12. januar 2010, den 23.11.2010, den 29. oktober 2014, den 24.11.2015 og den 16.11.2022, den 14. november 2023 og foreningens ekstraordinære generalforsamling den 27. marts 2025.

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.

Katrine Marie Westh

Navn returneret af MitId: Katrine Marie Westh

Formand

ID: 346ae2b4-a978-482a-9f55-b48e1014adca

IP-adresse: 37.96.112.161:41201

Dato for underskrift: 24-04-2025 18:40:36 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Arne Lauritzen

Navn returneret af MitId: Arne Lauritzen

Bestyrelsesmedlem

ID: f400ff50-a820-42e9-8a33-d43e75dc9882

IP-adresse: 109.56.58.226:42857

Dato for underskrift: 24-04-2025 20:39:22 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Henrik Kristensen

Navn returneret af MitId: Henrik Johannes Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: fc66d644-15c3-4675-8565-b9389ef13f58

IP-adresse: 94.147.86.165:4494

Dato for underskrift: 27-04-2025 22:04:23 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Ivona Sfreja Christensen

Navn returneret af MitId: Ivona Sfreja Christensen

Bestyrelsesmedlem

ID: b6838b17-6e96-412b-9641-e79771f0cb8f

IP-adresse: 80.167.68.38:63019

Dato for underskrift: 24-04-2025 16:12:05 CEST (+02:00)

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.