

Ejd. nr. 63660

**VEDTÆGTER  
FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ENIGHEDENS PARK 5**

**§ 1.  
Navn og hjemsted**

(1.1) Foreningens navn er A/B Enighedens Park 5.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

**§ 2.  
Formål**

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen del af matr.nr. 183 Utterslev, København.

**§ 3.  
Medlemmer**

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom eller samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn (forældrekøb), og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

#### § 4. Indskud

(4.1) Indskuddet udgør følgende beløb:

Bolig nr.	Kontant indskud i kr.	Bolig nr.	Kontant indskud i kr.	Bolig nr.	Kontant indskud i kr.
1	255.200	18	386.860	35	405.949
2	457.200	19	386.860	36	405.949
3	457.200	20	386.860	37	405.949
4	457.200	21	386.860	38	405.949
5	311.200	22	386.860	39	405.949
6	347.200	23	331.960	40	405.949
7	468.880	24	366.060	41	349.060
8	378.530	25	490.240	42	383.308
9	378.530	26	397.190	43	476.586
10	378.530	27	397.190	44	479.196
11	378.530	28	397.190	45	390.456
12	378.530	29	397.190	46	479.196
13	378.530	30	397.190	47	390.456
14	320.580	31	397.190	48	479.196
15	357.630	32	339.340	49	479.196
16	479.560	33	374.490	50	511.296
17	386.860	34	499.457		

(4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

## **§ 5. Hæftelse**

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

(5.2) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6. Andel**

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

(6.2) Der udstedes ikke andelsbevis. Overdragelsesaftalen er andelshavers dokumentation for brugsret til lejligheden. Bestyrelsen og administrator fører lister med andelshavernes navne registreret efter lejlighedens nummer.

## **§ 7. Boligaftale**

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog kan en bolig under særlige omstændigheder, og når det kan ske uden gene for foreningens øvrige medlemmer, efter særlig tilladelse fra bestyrelsen benyttes til visse former for erhverv.

## **§ 8. Boligafgift**

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter indskuddets størrelse.

## **§ 9. Vedligeholdelse**

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsyning af afløbsledninger, bortset fra udskiftning af ho-

veddøre 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 har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.3) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygningen, fælles anlæg samt fælles udenomsarealer. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.4) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

## **§ 10. Forandringer**

(10.1) 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.

(10.2) 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.

(10.3) 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 entreprisforsikring, at bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget teknisk rådgiver fører tilsyn med forandringens udførelse og afslutning.

(10.4) Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.5) 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.

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

(10.7) 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.

(10.8) 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.

(10.9) 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.

(10.10) Der er mødepligt til 1 arbejdsdag/weekend pr. kalenderår. Det forventes, at hver andel stiller med mindst én person til mindst en af disse arbejdsdage/arbejdsweekender. Bestyrelsen er forpligtet til at arrangere 2 årlige arbejdsdage/weekender. Udeblivelse medfører en afgift på kr. 1.000,00 årligt. Afgiften for udeblivelse opkræves af administrator over den månedlige betaling for boligafgiften mv. Afgiften er en pligtig pengeydelse under henvisning til § 20.

## **§ 11. Fremleje**

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver der har boet i andelsboligen i mindst 1/2 år, er berettiget til at ansøge bestyrelsen om fremleje eller udlåning af sin bolig, hvis en andelshaver midlertidigt er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, studieophold, militærtjeneste, forflyttelse eller anden lignende tilfælde som kan godkendes af bestyrelsen.

Dokumentation for årsag til fremlejen skal vedlægges ansøgningen.

Fremlejeperioden er højst 2 år og kan ikke forlænges. Det er desuden et krav, at andelshaver skal bebo lejligheden minimum 1 år, før en ny ansøgning om fremleje kan godkendes.

I øvrigt går en fremlejetagers brugsret til boligen ikke ud over andelshavers ret til denne, således hvis en andelshaver ekskluderes af foreningen, grundet en vedtægtsstridig handling, så følger fremlejetageren andelshaveren og har derfor ikke særskilt ret til at bebo andelsboligen. Det er endvidere en betingelse, at der efterfølgende indleveres en underskrevet fremlejeaftale til både bestyrelsen og administrator med kontaktoplysninger, dels på andelshaver og dels på lejer.

Til dækning af omkostningerne i forbindelse med godkendelsen af et sådan lejeforhold opkræver bestyrelsen på vegne af foreningen et gebyr på min. kr. 2.500,00 afhængigt af tidsforbruget og brug af eksterne rådgivere.

(11.3) I tilfælde af forældrekøb, er det tilladt at fremleje til sit barn forudsat at bestyrelsen orienteres og kontaktoplysninger på beboer(ne) oplyses. Ligeledes kan andele købes med det formål at fremleje til ens forældre mod at bestyrelsen orienteres ('omvendt forældrekøb'). I begge tilfælde er fremlejeperioden ikke begrænset.

(11.4) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af dem fastsatte betingelser.

(11.5) Derimod kan der ikke gives tilladelse til fremleje:

- Efter dødsfald.
- Udleje via Airbnb eller anden lignende tjeneste.

## **§ 12. Husorden**

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **§ 13. Overdragelse**

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. 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 skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos administrator, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver, hvorefter overdragelse sker i henhold til § 13.2, litra A-D.
- C) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig, der er/vil blive ledig samt overdragelsessummen for boligen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1. Opnotering på den eksterne venteliste koster 200 kroner pr. år. Beløbet skal varsles senest 1. december og indbetales senest den 31. december hvert år. Såfremt beløbet indbetales senere end denne dato, mistes retten til pladsen på ventelisten og der tildeles nyt ID-nummer bagerst på listen. Der dispenseres under ingen omstændigheder ved for sene indbetalinger. Ved manglende betaling slettes opnoteringen. Første års opnotering koster 150 kroner uanset hvornår på året, opnoteringen foretages.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

#### § 14. Pris

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. Bestyrelsen kan 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 generalforsamling for tiden indtil næste års generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- 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 pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. i litra B - D 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. 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 normale levetid.

Andelene sælges med hvidevarer. Hvis disse er flyttet ved fraflytning, vil der blive indkøbt nye og tilsvarende hvidevarer for den fraflyttede andelshavers regning.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af 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 parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15. Fremgangsmåde**

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Til brug for prisopgørelsen er det obligatorisk, at der foretages en vurdering af en af foreningen valgt uvildig vurderingsmand med specifik viden om vurdering og prisfastsættelse af de elementer, som indgår i prisfastsættelsen. Endvidere er det obligatorisk, at el- og vvs-installationer i andelsboligen gennemgås af en autoriseret fagperson, som ved skriftlig dokumentation skal stå inde for installationernes lovlighed. Formuleringer, som skal give overdrager ansvarsfraskrivelse for synlige såvel som skjulte fejl og mangler, kan ikke indføres i overdragelsesaftalen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om 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.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

(15.4) 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. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Bestyrelsen har oprettet en procesbeskrivelse for overdragelse af andel i foreningen, som fremgår af foreningens hjemmeside. Indsigelser og afregninger beskrives heri og er alene et anliggende mellem overdrager og erhverver. Kun såfremt der bliver uenighed, inddrages bestyrelsen. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 1 måned efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 16. Ubenyttede boliger**

(16.1) 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 i overensstemmelse med § 21, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## **§ 17. Dødsfald**

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

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

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D) Afdødes arvinger i henhold til testamente.
- E) Afdødes arvinger i henhold til loven.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

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

(17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 21, 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.

## **§ 18. Samlivsophævelse**

(18.1) 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 medlemskab og beboelse af boligen.

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

(18.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-5 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 19. Opsigelse**

(19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

## **§ 20. Eksklusion**

(20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.

- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F) Såfremt en andelshaver uden bestyrelsens godkendelse fremlejer sin lejlighed.
- G) Såfremt en andelshaver ikke overholdes husordenen på trods af påkrav/advarsler.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 21, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

### **§ 21. Ledige boliger**

(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, 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 der skal overtage boligen.

(21.2) Såfremt bestyrelsen ikke kan findes nogen kandidater til indstilling efter § 21, stk. 1, har bestyrelsen ret til at fremleje andelen midlertidigt, samtidig med at bestyrelsen arbejder på at finde en ny andelshaver.

### **§ 22. Generalforsamling**

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) 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 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en genralforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### **§ 23. Indkaldelse m.v.**

(23.1) 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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(23.3) 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.

(23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(23.5) Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

### **§ 24. Flertal**

(24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold boligafgiften imellem, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(24.3) Forslag om ændring af ejendommens prioritering, som indebærer en væsentlig ændring i forhold til prioriteringen på tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse, eller eventuelt senere vedtaget anden prioritering, herunder f.eks. erstatning af lån med rentetilpasning med lån med fast rente eller, hvis der på et tidspunkt er lån med fast rente at erstatte dette lån med lån med rentetilpasning, kan vedtages efter samme retningslinier som vedtægtsændringer, jfr. § 24, stk. 2. Almindelig omprioritering, som ikke medfører forøget boligafgift eller forøget risiko, kan vedtages ved simpelt flertal, jfr. § 24, stk. 1.

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

## **§ 25. Dirigent m.v.**

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(25.2) Der skrives referat for generalforsamlingen. Referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 26. Bestyrelse**

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

## **§ 27. Bestyrelsesmedlemmer**

(27.1) Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(27.2) Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamling for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(27.3) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(27.4 – stk.1) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

(§27.4 – stk.2) Hvis et myndigt husstandsmedlem bebor en andelslejlighed på baggrund af forældre-køb, kan fremlejer i dette tilfælde vælges til bestyrelsen, såfremt bestyrelsen modtager en fuldmagt og godkendelse fra andelshaver om, at fremlejer må deltage i bestyrelsen på andelshavers vegne.

(27.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en kasserer.

(27.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 28. Møder**

(28.1) 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.

(28.2) Der skrives referat for bestyrelsesmøder og referater skal godkendes af bestyrelsen. Referaterne skal være elektronisk tilgængelige for foreningens medlemmer.

(28.3) I øvrigt bestemmer den til enhver tid siddende bestyrelse selv sin forretningsorden.

## **§ 29. Tegningsret**

(29.1) Foreningen tegnes af 3-7 bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 30. Administration**

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

(30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(30.3) 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 hævninng ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(30.4) 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, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(30.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

### **§ 31. Regnskab**

(31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen til 31. december 2006.

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

### **§ 32. Revision**

(32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

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

### **§ 33. Opløsning**

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(33.2) 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.

### **§ 34. Kommunikation**

(34.1) Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter;

- 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).
- Varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

(34.2) En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

(34.3) Undtagelser herfra kan kun gives til de andelshavere, som via det offentlige er fritaget e-mail-kommunikation.

(34.4) Påkrav- og påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling, på ekstraordinær generalforsamling den 2. februar 2006, på ekstraordinær generalforsamling den 14. maj 2007, på ekstraordinær generalforsamling den 25. november 2010, på ekstraordinær generalforsamling den 21. juni 2011, på ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2015, på ordinær generalforsamling den 23. marts 2017, på ordinær generalforsamling den 15. marts 2018, på ordinær, henholdsvis ekstraordinær generalforsamling den 19. marts 2019 og den 8. april 2019, på ordinær generalforsamling den 28. oktober 2021, på ekstraordinær generalforsamling den 16. juni 2022, på ordinær generalforsamling den 31. marts 2025 og på ordinær generalforsamling den 23. marts 2026.

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.

### 63660 Ditte Friis

Navn returneret af MitId: Ditte Friis  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b023fb50-8306-4071-a6b5-4ee3f0b15d10  
IP-adresse: 80.71.141.18:5136:5136  
Dato for underskrift: 06-04-2026 15:27:46 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### 63660 Lina Friis

Navn returneret af MitId: Lina Friis  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e732525b-644f-4366-8350-52e0495aa96d  
IP-adresse: 80.71.141.18:15940:15940  
Dato for underskrift: 06-04-2026 15:26:22 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### 63660 Daniel Fhima

Navn returneret af MitId: Daniel Fhima  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ea1581ca-72a7-4878-8d06-a9d0cc16dfab  
IP-adresse: 104.28.45.5:28368:28368  
Dato for underskrift: 29-03-2026 08:58:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### 63660 Max Johan Andersson

Navn returneret af MitId: Max Johan Andersson  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7f82f289-3254-4584-948a-1cf8f51cee75  
IP-adresse: 80.71.142.18:22748:22748  
Dato for underskrift: 27-03-2026 08:18:22 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### 63660 Brian Frederiksen

Navn returneret af MitId: Brian Elkær Frederiksen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 717f83b8-24e2-4876-8d6d-5a58b2625a12  
IP-adresse: 172.225.208.12:25490:25490  
Dato for underskrift: 25-03-2026 21:22:07 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### 63660 Sanna Lærke

Navn returneret af MitId: Sanna Lærke Trust  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d4a8eec9-dd64-4e74-bf5d-3a99edb4382a  
IP-adresse: 80.71.141.18:4593:4593  
Dato for underskrift: 27-03-2026 20:01:25 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### 63660 Kamilla Toktas

Navn returneret af MitId: Kamilla Toktas  
Formand  
ID: f4ce444b-0473-4610-adcb-9f87bb879e2f  
IP-adresse: 104.28.45.5:64691:64691  
Dato for underskrift: 06-04-2026 13:27:12 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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d61504Y675733126521728