

Ejd. nr. 63660

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
ENIGHEDENS PARK 5**

This document has esignatur Agreement-ID: fbfc1aU693057960003200

§ 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 bebor eller i forbindelse med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, eller som samtidig med optagelsen fremlejer boligen til sit barn (forældrekøb) eller sine forældre (omvendt forældrekøb), og som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

(3.2) Ved beboelse forstås, at boligen benyttes til helårsbeboelse af andelshaveren og dennes husstand.

(3.3) Ved **at** flytte ind **jf. stk. 1** i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig **selv** 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 **eller forældre**, 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. 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) Boligaftigens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

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

(8.3) Bestyrelsen arrangerer to arbejdsdage pr. kalenderår, heraf er der mødepligt til minimum én arbejdsdag pr. kalenderår pr. andel. Udeblivelse medfører en afgift på kr. 1.500,00 årligt. Afgiften for udeblivelse opkræves af administrator over den månedlige betaling for boligaftigen mv. Afgiften er en pligtig pengeydelse under henvisning til § 20.

§ 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 hoveddøre 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 arealer. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

(9.4) Hvis 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, jf. § 20. Udgifter til vedligeholdelse afholdes af andelshaveren.

§ 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 uberegtiget.

(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 retablering 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, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, 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.

Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Dokumentation for årsag til fremlejen skal vedlægges ansøgningen.

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 bo i andelsboligen. Det er desuden 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.

(11.2) 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 bo i 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 bo i 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 forældre køb, 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 forældre køb'). 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 fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2 og stk. 3.

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

(12.3) Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

§ 13. Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver forud for godkendelse af overdragelsesaftale. 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 andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på den interne venteliste, så den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, så denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
- C. Andre, der er indtegnet på den eksterne venteliste. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- D. En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Hvis der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, hvis nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusivt løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber.

§ 14. Pris

(14.1)) Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Hvis 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) Hvis boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Andelsboligerne sælges med hårde hvidevarer. Det påhviler andelshaveren at vedligeholde og udskifte disse.

Ved værdifastsættelsen beregnes eventuelt tillæg eller nedslag efter stk. 1, litra D under hensyn til maskinernes alder og forventede levetid.

Er hårde hvidevarer fjernet ved fraflytning, indkøbes nye, tilsvarende hvidevarer for den fraflyttende andelshavers regning.

(14.3) Hvis 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) Hvis 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, husorden 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.

Desuden 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 desuden 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, **så** 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. Hvis afregning sker inden fraflytning, er foreningen desuden berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververs 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 hvis 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 andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen, i overensstemmelse med bestemmelserne i § 21, bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Hvis der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal desuden medvirke til overdragelse af andelsboligen i nødvendigt omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 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) Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-D nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen i overensstemmelse med § 21 bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B - C og § 14 tilsvarende anvendelse. Hvis der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 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, hvis den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(18.3) Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen 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 §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-8 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 opsige 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) Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen hvis andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) uden bestyrelsens godkendelse fremlejer sin lejlighed
- F) ikke overholder husordenen på trods af påkrav/advarsler
- G) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- H) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(20.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, i overensstemmelse med § 21, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Hvis der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

(20.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal desuden medvirke til overdragelse af andelsboligen i nødvendigt omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning 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, stk. 2 litra B og C. Hvis ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

(21.2) Hvis 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 minimum følgende punkter på dagsordenen:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelse.
- 7) Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) generalforsamlingen,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator,

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 bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, **hvis** 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) Alle andelshavere har ret til at deltage i generalforsamlingen, tage ordet og stille forslag. Den samme ret har andelshaverens ægtefælle samt myndige medlemmer af husstanden. De adgangsberettigede kan medbringe en professionel eller personlig rådgiver, som dog ikke har ret til at tage ordet eller stille forslag. Administrator, revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har også ret til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

§ 24. Flertal

(24.1) Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2 - 4, kan, hvis mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.

(24.2) Følgende forslag kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og hvor forslaget opnår mindst 2/3 flertal af de afgivne ja- og nej-stemmer:

- A) Vedtægtsændringer.
- B) Indførelse af nyt indskud.
- C) Regulering af det indbyrdes forhold boligafgiften imellem.
- D) Iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansieringen kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 % samt henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift.

Er mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men opnår forslaget mindst 2/3 flertal af ja- og nej stemmerne, kan der indkaldes til en ny generalforsamling.

På den nye generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal af ja- og nej stemmerne, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(24.3) Hvis der foreslås en væsentlig ændring i ejendommens lån, sammenlignet med den lånesammensætning, der gjaldt ved foreningens stiftelse – eller som senere er besluttet – gælder særlige regler. Det kan fx være:

- at et lån med variabel rente erstattes af et lån med fast rente, eller
- at et lån med fast rente erstattes af et lån med variabel rente.

Sådanne ændringer kan kun vedtages efter de samme regler som vedtægtsændringer, dvs. med de skærpede krav til fremmøde og flertal, som er beskrevet i § 24, stk. 2.

Almindelig omprioritering, som hverken medfører højere boligafgift eller øger den økonomiske risiko for foreningen, kan derimod vedtages på generalforsamlingen med simpelt flertal, jf. § 24, stk. 1.

(24.4) Forslag om salg af ejendommen eller opløsning af foreningen kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer.

Er mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men opnår forslaget et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, kan der indkaldes til en ny generalforsamling. På denne kan 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 passerende 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 generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(27.3) Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(27.4.1) Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges blandt andelshavere, deres ægtefæller samt myndige medlemmer af husstanden. Der kan kun vælges én person fra hver husstand, og kun personer, der bebor andelsboligen, er valgbare. Genvalg kan finde sted.

(27.4.2) Hvis et myndigt husstandsmedlem bebor en andelsbolig som led i et forældrekøb eller et omvendt forældrekøb, kan den, der bebor boligen, vælges til bestyrelsen, forudsat at bestyrelsen modtager en skriftlig fuldmagt og godkendelse fra andelshaveren til, at beboeren deltager i bestyrelsen på andelshaverens vegne.

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

(27.6) Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen frem til næste ordinære generalforsamling.

Hvis formanden ønsker at fratræde posten som formand i valgperioden, indtræder næstformanden som formand, medmindre bestyrelsen beslutter at konstituere sig på ny. En fratrædende formand kan ikke forblive medlem af bestyrelsen, medmindre et andet bestyrelsesmedlem indtræder som formand.

§ 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 **dennes** opgaver og beføjelser.

(30.2) Hvis 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 en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

(30.4) Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

(30.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjeperson tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. 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) Kommunikation fra bestyrelsen eller administrator, sker som udgangspunkt digitalt.

Dette er gældende for – men ikke begrænset til – følgende:

- Indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.).
- Vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påbud eller påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav).
- Varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Foreningen kan i sin kommunikation henvise til, at bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller via anden digital platform. Sådanne bilag anses for rettidigt fremsendt til andelshaverne.

(34.2) Andelshavere er forpligtet til løbende at sikre, at foreningen er i besiddelse af en gyldig og opdateret e-mailadresse.

(34.3) Undtagelse fra stk. 2. kan alene gives til andelshavere der er fritaget for Digital Post fra det offentlige. Dokumentation for fritagelsen skal forelægges bestyrelsen.

(34.4) Eksklusionsskrivelser skal altid fremsendes både digitalt og med fysisk brev til andelshaverne.

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, på ordinær generalforsamling den 23. marts 2026 og på ekstraordinær generalforsamling den 25 april 2026.

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

63660 Sanna Lærke

Navn returneret af MitId: Sanna Lærke Trust
Bestyrelsesmedlem
ID: d4a8eec9-dd64-4e74-bf5d-3a99edb4382a
IP-adresse: 80.71.141.18:4811:4811
Dato for underskrift: 13-05-2026 20:36:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



63660 Brian Frederiksen

Navn returneret af MitId: Brian Elkær Frederiksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 717f83b8-24e2-4876-8d6d-5a58b2625a12
IP-adresse: 172.225.210.22:10565:10565
Dato for underskrift: 15-05-2026 07:43:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



63660 Daniel Fhima

Navn returneret af MitId: Daniel Fhima
Bestyrelsesmedlem
ID: ea1581ca-72a7-4878-8d06-a9d0cc16dfab
IP-adresse: 104.28.138.39:23291:23291
Dato for underskrift: 13-05-2026 21:19:50 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



63660 Lina Friis

Navn returneret af MitId: Lina Friis
Bestyrelsesmedlem
ID: e732525b-644f-4366-8350-52e0495aa96d
IP-adresse: 80.71.141.18:26767:26767
Dato for underskrift: 13-05-2026 19:21:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



63660 Ditte Friis

Navn returneret af MitId: Ditte Friis
Bestyrelsesmedlem
ID: b023fb50-8306-4071-a6b5-4ee3f0b15d10
IP-adresse: 80.71.141.18:31482:31482
Dato for underskrift: 13-05-2026 11:14:18 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: 37.96.100.14:2350:2350
Dato for underskrift: 13-05-2026 19:23:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



63660 Kamilla Toktas

Navn returneret af MitId: Kamilla Toktas
Formand
ID: f4ce444b-0473-4610-adcb-9f87bb879e2f
IP-adresse: 172.225.253.87:18839:18839
Dato for underskrift: 13-05-2026 20:26:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

