

# Vedtægter

## for

### Andelsboligforeningen ”Skovbakken”

#### **Navn og hjemsted**

##### **§ 1.**

###### 1.1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen ”Skovbakken”.

###### 1.2.

Foreningens hjemsted er i Lyngby-Taarbæk kommune.

#### **Formål**

##### **§ 2.**

###### 2.1

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommene matr.nr. 7 cl og 6 bl, Virum.

#### **Medlemmer**

##### **§ 3.**

###### 3.1

Som medlemmer kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendomme, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bo i lejligheden, jf. dog § 11.

###### 3.2

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem i overensstemmelse med ovenstående afsnit. Med mindre der er tale om det sidste udlejede lejemål, der skal udlejes til et ikke medlem af andelsboligforeningen.

#### **Indskud**

##### **§ 4.**

###### 4.1

Indskud udgør et beløb svarende til kr. 150,- pr. m<sup>2</sup>, således som dette er fastsat ved stiftelsen.

###### 4.2

Indskuddet skal betales kontant.

#### 4.3

Ved optagelse af et nyt medlem skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

### **Hæftelse**

#### **§ 5.**

##### 5.1

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk. 2.

##### 5.2

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendomme, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

##### 5.3

Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### **Andel**

#### **§ 6.**

##### 6.1

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

##### 6.2

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b.

Andelene kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

##### 6.3

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

## **Boligaftale**

### **§ 7.**

#### 7.1

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## **Boligafgift**

### **§ 8.**

#### 8.1

Boligafgiften reguleres, således at ørebeløbet bortfalder helt, og således at den månedlige boligafgift bliver delelig med 5, samt at der gennemføres en ensartet pris for samme størrelse lejlighed uanset beliggenhed, dog at stuelejlighederne betaler ca. 2,5 % lavere boligafgift end tilsvarende 1. og 2. sals lejligheder.

Ved eventuelle fremtidige reguleringer af boligafgiften reguleres der procentvis, men uden ørebeløb, og således at den månedlige boligafgift bliver delelig med 5. Samme størrelse lejlighed betaler samme boligafgift uanset beliggenhed, dog at stuelejlighederne betaler ca. 2,5 % lavere boligafgift end tilsvarende 1. og 2. sals lejligheder. Boligafgiften forhøjes hvert års 1. november med 2 %.

Boligafgiften fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

#### 8.2

En andelshaver har mulighed for at leje en garage eller p-plads til motorkøretøjer. Lejlighedens beboere tilmeldt folkeregistret må alene anvende garage eller p-plads til indregistreret motor køretøj undtagen knallert 45.

Garagen må ikke bruges til almindelig opmagasinering.

Henvendelse om garager eller p-pladser skal ske skriftligt til bestyrelsen som har ventelisten.

#### 8.3

Lejen af garagerne fastsættes til kr. 400,00 pr. måned, indtil beløbet ændres af generalforsamlingen. Som almindeligt depositum indbetales 1 måneds leje.

## **Vedligeholdelse**

### **§ 9.**

#### 9.1

Andelshaveren har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering og skal ligeledes foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner samt el afbrydere forsvarligt vedlige. Andelshaveren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lign. installationer.

## 9.2

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, jf. § 21.

## **Forandringer**

### **§ 10.**

#### 10.1

Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde hvor tilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal en sådan forevises, inden arbejdet iværksættes.

#### 10.2

Ved den efterfølgende forandring kan bestyrelsen ikke nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelse stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe og tilsvarende sædvanlige forandringer.

#### 10.3

Alt VVS- og el arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere.

#### 10.4

Aftræk fra emhætter må føres ud gennem facaden under forudsætning af, at arbejdet udføres efter de til enhver tid gældende love, regler og bestemmelser. At facaden ikke ændres, hvilket vil sige at der kun må monteres de samme udvendige riste som de nuværende. Aftrækket gennem facaden må ikke være til gene hverken lugt eller støjmæssigt.

Det er andelshavers eget ansvar at undersøge om lovgivningen, eller de ovenfor nævnte bestemmelser ændres.

## **Fremleje**

### **§ 11.**

#### 11.1

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når vedkommende af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

#### 11.2

Fremleje eller fremlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## **Husorden**

### **§ 12.**

#### 12.1

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Det vedtagne ordensreglement vedlægges separat.

## **Overdragelse**

### **§ 13.**

#### 13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Dog skal man have været medlem af andelsboligforeningen i mindst 2 år for at kunne udnytte denne overdragelsesret, ligesom retten til at indstille en ny andelshaver først opnås efter mindst 2 års medlemskab af andelsboligforeningen. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra denne regel. Nærværende regel gælder for medlemmer, der indtræder efter den 1. marts 1985. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives.

Foreningen kan 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 tvangsauktion.

#### 13.2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- 1) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
- 2) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (Intern venteliste), således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Afslår en andelshaver tilbud om overtagelse af en anden lejlighed i foreningen 3 gange, flyttes andelshaveren sidst på ventelisten. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- 3) Børn, børnebørn, herunder stedbørn og stedbørnebørn til andelshavere, der indtegnes på en venteliste (Børneventeliste). Den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Såfremt andelshaveren fraflytter ejendommen, bibeholder børnene deres plads på børneventelisten. Børn kan først erhverve en andel efter det fyldte 18. år.
- 4) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste indstillet af andelshavere i andelsboligforeningen (Ekstern venteliste) hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Såfremt den indtegnede ikke betaler gebyret senest 14 dage efter, at opkrævning er sendt ud, skal vedkommende slettes af ventelisten.
- 5) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

## Pris

### § 14.

#### 14.1

En af bestyrelsen udpeget vurderingsmand fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Vurderingsmanden skal være bekendt med vurdering af forbedringer i andelsboligforening.

Vurderingsmandens honorar betales af den fraflyttende andelshaver.  
Dette gælder også ved bytte andelshavere imellem.

- 1) Værdien af andelen i foreningens formue og prisstigning fastsættes under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivning på området. Generalforsamlingens prisfastsættelse for de enkelte regnskabsår er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- 2) Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- 3) Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage sådant. Køber kan altid nægte at overtage tæppebelægninger.
- 4) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.

#### 14.2

Lejligheder uden termostatventiler, HFI-relæ og lovbestemte forbrugsmålere, skal forsynes med dette for købers regning.

#### 14.3

Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og en autoriseret el-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig stand.

Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

#### 14.4

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det eventuelle fastsatte nedslag for manglende vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en synsmand, der skal være

bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller evt. pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## **Fremgangsmåde**

### **§ 15.**

#### 15.1

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 opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

#### 15.2

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger.

#### 15.3

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen/administrator senest 10 dage før overtagelsesdagen, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

I første afregning, som finder sted snarest muligt efter overtagelsesdagen, tilbageholdes et beløb på 10 % af den samlede overdragelsessum til sikkerhed for sælgers forpligtelser for fejl og mangler, der ikke har kunnet konstateres ved vurderingen i h.t. § 14.

Udbetaling af restbeløbet, reguleret for udgifter til eventuelle fejl og mangler, skal ske senest 1 måned efter første afregning. Der kan endvidere tilbageholdes et rimeligt beløb, indtil det endelige varmeregnskab for den fraflyttede andelshavers ejertid, foreligger.

Afregning for så vidt angår det beløb, der er tilbageholdt til eventuel ekstra betaling af varmeudgifter o.lign. skal foretages senest 30 dage efter, at førstkommende varmeregnskab efter fraflytning er fremkommet.

## § 16.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage.

Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

## § 17.

### 17.1

Har en andelshaver 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 lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

### Dødsfald

## § 18.

### 18.1

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

### 18.2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, der beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overdragelsen skal godkendes.

### 18.3

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

### Samlivsophævelse

## § 19.

### 19.1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af lejligheden.



## **Opsigelse**

### **§ 20.**

#### 20.1

Andelshaverne kan ikke opsige deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andelen.

## **Eksklusion**

### **§ 21**

#### 21.1

Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud, eller det kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten til lejligheden bringes til ophør af bestyrelsen.

#### 21.2

”Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, kan der pålægges medlemmet et påkravsgebyr efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.”

#### 21.3

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

## **Generalforsamling**

### **§ 22.**

#### 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) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag
  - a. Fra medlemmerne.

- b. Fra bestyrelsen.
- 5) Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.
  - 6) Valg af 2 interne revisorer og 1 suppleant
  - 7) Valg af administrator.
  - 8) Valg af revisor.
  - 9) Eventuelt.

### 22.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **Indkaldelse m.v.**

### § 23.

#### 23.1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos administrator, jf. § 23a, kan indkaldelsen med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren.

#### 23.2

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 10 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 8 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 eller en myndig nærtstående. Administrator og revisor har ligeledes adgang 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 eller en myndig nærtstående, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## **Digital kommunikation**

### **§ 23a.**

#### 23a.1

Foreningen/bestyrelsen/administrator kan fremsende alle meddelelser, breve og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamlinger, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk.2. Påkravs-, og påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

#### 23a. 2

Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne. Dog er ordningen om at modtage digitalpost frivilligt for de enkelte andelshavere.

#### 23a. 3

Dokumenter mv. som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

#### 23a. 4

Foreningen/bestyrelse/administrator er, uanset stk 1-3, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

## **Flertal**

### **§ 24.**

#### 24.1

Generalforsamlingen tager beslutning med simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst ¼ af foreningens medlemmer være til stede.

#### 24.2

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 5%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 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 mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

#### 24.3

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

24.4

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige medlemmer. Er ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  flertal, uanset hvor mange der er mødt.

### **Dirigent m.v.**

#### **§ 25.**

25.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

25.2

Sekretæren skriver protokollat af generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

### **Bestyrelsen**

#### **§ 26.**

26.1

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

26.2

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere og disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Som bestyrelsesmedlem, suppleant eller kritisk revisor kan der ikke vælges flere fra samme familie, dvs. personer som er beslægtet i op- og nedstigende linje, personer som man er besvogret med i første led eller søskende samt søskendebørn. Genvalg kan finde sted.

26.3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Suppleanterne vælges for et år ad gangen.

26.4

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden foretager bestyrelsen ny konstituering 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.

## **Bestyrelsesmøder**

### **§ 27.**

27.1

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en nærtstående person kan have særinteresser i sagens afgørelse.

27.2

Sekretæren skriver protokollat af bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

27.3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **Tegningsret**

### **§ 28.**

28.1

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

28.2

Medlemmer af bestyrelsen kan to i forening disponere over foreningens bank- og girokonto i forbindelse med den normale, daglige drift.

28.3

Bestyrelsens medlemmer bemyndiges til via elektronisk overførselsteknik hver for sig at kunne foretage overførsler fra en foreningskonto til en anden.

28.4

Bestyrelsen bemyndiges til med henblik på omprioritering af eksisterende lån at træffe beslutning om pantsætning for et nyt lån, såfremt provenuet af det nye lån i sin helhed anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld.

## **Administration**

### **§ 29.**

29.1

Generalforsamlingen kan enten vælge at lade andelsboligforeningen være selvadministrerende eller vælge en administrator til at forestå den almindelige, økonomiske og juridiske forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver.

29.2

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

29.3

Ved selvadministration er bestyrelsen bemyndiget til at indhente juridisk bistand, hvis den skønner det nødvendigt.

29.4

Vederlag for selvadministration fastsættes på den årlige generalforsamling ved simpelt flertal.

## **Regnskab**

### **§ 30.**

30.1

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1. november til 31. oktober.

30.2

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejder bestyrelsen forslag til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for det igangværende regnskabsår, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

30.3

Hvert år kan der i resultatopgørelsen medtages et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens godkendelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning og/eller fornyelser samt forbedringer. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

30.4

Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelskroneværdien.

## **Revision**

### **§ 31.**

31.1

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

31.2

Generalforsamlingen vælger hvert år 2 interne revisorer og 1 suppleant, der med baggrund i deres interne viden om foreningen, mindst 1 gang årligt i regnskabsåret 1.11 – 31.10 gennemgår og godkender bilagenes relevans for foreningen.

### **§ 32.**

32.1

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

## **Opløsning**

### **§ 33.**

33.1

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

33.2

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

- oo0oo -

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 15. oktober 1981, med senere ændringer, vedtaget på generalforsamlinger afholdt den 8. februar 1983, 8. februar 1984, 7. februar 1985, 16. februar 1989, 4. september 1990, 7. februar 1991, 11. februar 1993, 10. februar 1994, 11. februar 1999, 30. marts 2005, 28. februar 2006, 27. februar 2007, 23. februar 2012, 27. februar 2013, 26. februar 2015, 22. februar 2017, 1. februar 2018, 23 november 2021 og 2 marts 2022.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Inge Jægerfeld Kristoffersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: b25fdaea-c6f0-4602-8c81-8fdc983c9841

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-03-11 11:01:51 UTC



## Henrik Bertelsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f80988e0-36bf-4004-8b84-f7ae66ca53de

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-11 18:36:39 UTC



## Cellina Anett Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Som andelshaver

Serienummer: 32055ddf-89f1-48c2-87c8-f8bf83115171

IP: 131.164.xxx.xxx

2023-03-12 16:16:59 UTC



## Morten Kjærgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d8e446d-d02d-4842-be08-d93c73d263eb

IP: 83.95.xxx.xxx

2023-03-12 18:26:43 UTC



## Jan Vinding Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d45c24d3-80a8-4d17-921d-c2375e21895d

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-03-13 05:35:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: U116J-5W17X-LSEAH-BNT2U-0JD3D-CF4JC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>