

EJD. NR. 62432(REV. 2022)

VEDTÆGTER for A/B BJERRINGHUS

Navn & Hjemsted

§ 1.

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bjerringhus, beliggende Julius Bloms Gade 43-49/Stefansgade 31.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål

§ 2.

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. 2016 Udenbys Klædebo Kvarter.

Medlemmer

§ 3.

- 3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og **er forpligtet til at bebo lejligheden**, jvf. dog § 11.
- 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- 3.3 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

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

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

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

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

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

Indskud

§ 4.

- 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til 2,2 måneders forhøjet boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen.
- 4.2 Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- 4.3 Ved optagelsen af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, der efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

§ 5.

- 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende jfr. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk.1 **personligt og solidarisk**, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 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 indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6.

- 6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-21.
- 6.3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7.

- 7.1 Medlemmernes forpligtelser/rettigheder fremgår af lovgivningen for andelsboliger, nærværende vedtægter, husordensreglementet og eventuelle generalforsamlingsbeslutninger. Der oprettes ikke særskilt boligaftale med medlemmerne med mindre generalforsamlingen træffer anden beslutning herom.
- 7.2 Ved køb af andel betales **depositum svarende til 3 måneders boligaftgift.**
- 7.3 Der må ikke drives erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke.

Boligaftgift

§ 8.

- 8.1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver til bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen.

Vedligeholdelse

§ 9.

- 9.1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, f.eks. udskiftning af gulve, køkkenelementer, sanitet og tekniske 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, jvf. § 21.

Forandringer

§ 10.

- 10.1 Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.
- 10.2 Sammenlægninger, dvs. etablering af en af rette myndighed godkendt forbindelse mellem 2 lejligheder, skal være påbegyndt senest 3 måneder efter overtagelsen af lejlighed nr. 2. Er dette ikke tilfældet, kan bestyrelsen begære den senest erhvervede lejlighed sat til salg. Bestyrelsen indstiller i denne forbindelse en køber. § 13 kan i denne forbindelse ikke anvendes. Eventuel fortjeneste tilfalder foreningen. Al dokumentation og udgifter i forbindelse med sammenlægning af lejligheder påhviler andelshaveren. Godkendelse fra offentlige myndigheder skal forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen kan forlange at en byggesagkyndig skal følge byggeriet. Sammenlægningen skal være færdiggjort og ibrugtagningstilladelse forevist bestyrelsen senest ét år efter, at arbejdet er påbegyndt. Er dette ikke tilfældet kan bestyrelsen, for andelshaverens regning foranledige arbejdet færdiggjort. Er andelshaver ikke i stand til at betale for færdiggørelsen, må skal denne sælge og fraflytte lejligheden.
- 10.3 Andelshavere med 2 andele betragtes i alle tilfælde som andelshaver af én lejlighed, dvs. andelshaveren kun har én stemme ved generalforsamlinger
- 10.4 Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke nægte tiltrædelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskitning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige foranstaltninger.

Fremleje

§ 11.

- 11.1 En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode, dog max. 2 år.

En andelshaver er endvidere berettiget til korttidsfremleje/fremlån af sin andelsbolig, såfremt fremlejen eller -lånet sker som følge af andelshaverens eget ferieophold og omfanget ikke får erhvervsmæssig karakter herunder, at det ikke overstiger en samlet periode på 6 uger årligt. Det påhviler andelshaver at sikre sig, at lovgivningen overholdes samt at sikre udlevering af husorden til fremlejetager/fremlåneren. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.2 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

Husorden

§ 12.

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

Overdragelse

§ 13.

Andelen overdrages efter følgende rækkefølge:

- 13.1 Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedadgående linje eller til en søskende, med hvem han har mindst en fælles forældre, herunder søskende, der er adopteret af den eller de fælles forældre. Overdrageren kan ligeledes indstille et husstandsmedlem og har derudover mulighed for at overdrage ved boligbytning uden for foreningen.
- 13.2
- a) Andelshavere har dernæst fortrinsret. Overdrages andelen efter denne bestemmelse overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således lediggjorte andel. Foreningens andelshavere er automatisk del af ventelisten, der rangeres efter anciennitet (af seneste andelsbevis). Når en andelshaver ønsker at fraflytte ejendommen meddeles dette bestyrelsen skriftligt. Herefter orienter bestyrelsen ventelisten per e-mail. Interesserede har herefter tre arbejdsdage til at melde eventuel interesse. De interesserede inviteres til rundvisning af sælger – herefter er der syv dage til at indgå købsaftale imellem købsinteresseret øverst på ventelisten og sælger.
- b) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- 13.3 Når en andelshaver ønsker at fraflytte ejendommen, skal dette meddeles bestyrelsen skriftligt. Lejligheden kan først overdrages fra den første i måneden efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig anmodning om udtrædelse.
- 13.4 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, der skal opfylde de almindelige betingelser for boligret. Nægtes godkendelse skal bestyrelsen senest 3 uger efter meddelelse om hvem, der indstilles, skriftlig begrunde afslaget.

Pris

§ 14.

- 14.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- 14.1.1 Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning fastsættes under hensyntagen til den til enhver tid gældende

- lovgivning på området. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- 14.1.2 Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - 14.1.3 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 inventar.
 - 14.1.4 Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.3 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 15.

- 15.1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 15.2 Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- 15.3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.
- 15.4 Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet afregnes først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed

for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgift o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

- 15.5 Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 3 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.6 Såfremt bestyrelsen ikke skønner kravet rimeligt, kan køber forlange, at lejligheden vurderes af en skønsmand. Dette forudsætter, at køber senest 1 uge efter bestyrelsens svar skriftligt beder bestyrelsen om en skønsmand. Reglerne for en skønsmand er de samme som for sælger, i § 17 stk. 2.
- 15.7 Ved salget af sammenlagte lejligheder kan bestyrelsen, i tilfælde af ikke afsluttet sammenlægning, fastsætte et fradrag i sælgerens tilgodehavende, jfr. "retningslinier for sammenlægning".

Garantistillelse

§ 16.

- 16.1 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.
- 16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af de nævnte beløb.

§ 17.

- 17.1 Har en andelshaver ikke inden 1 måned 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 beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- 18.3 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. ste i måneden, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelsgaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som 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 bolig eller forretning, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Opsigelse

§ 20.

- 20.1 Andelshaverne kan ikke opsiges 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 kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem eller dennes husstand 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 de, 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 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:
- 22.2.1 Bestyrelsens beretning.
 - 22.2.2 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 22.2.3 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 22.2.4 Forslag.
 - 22.2.5 Valg til bestyrelsen.
 - 22.2.6 Eventuelt.
- 22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ 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.
- 23.2 Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamling.
- 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 eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Administrator og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 23.5 Hver en andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/ eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Digital generalforsamling

§ 23 A.

- 23A.1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempringer i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.
- 23A.2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.
- 23A.3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- 23A.4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 23A.5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.
- 23A. 6. Et medlem kan videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med login på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mail adresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digitale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling.
- 23A.7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:
- indkalder til generalforsamlingen
 - afgør alle formalitetsspørgsmål
 - kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
 - kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.

- formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
- sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer
- beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
- fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
- kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
- sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

- 23A.8. Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.
- 23A.9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

Flertal

§ 24.

- 24.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst $\frac{1}{4}$ af forenings medlemmer være til stede.
- 24.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst $\frac{2}{3}$ flertal. Er der ikke mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- 24.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykker fra de kreditorer, overfor hvem andels-haverne hæfter solidarisk.
- 24.4 Forslag om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige stemmer er repræsenteret og med mindst et flertal på $\frac{3}{4}$ af samtlige medlemmer. Er der 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 ny generalforsamling, og på denne kan da 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 for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelse

§ 26.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 26.2 Den til enhver tid siddende bestyrelse bemyndiges til at omlægge foreningens lån i bank og realkredit uanset løbetid. Bestyrelsen kan selv vælge, om det nye lån skal finansieres via bank eller realkredit, dog således at foreningens gæld efter omlægningen ikke er forøget med andet end hvad der tillægges af omkostninger ved omlægningen

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

- 27.1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 27.2 Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 27.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to pr ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.
- 27.4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3. indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 28.

- 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 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsregel

§ 29.

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 30.

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

Regnskab

§ 31.

- 31.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. september til 31. august.
- 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 note til regnskabet.
- 31.3 Hvis den af generalforsamlingen godkendte andelskroneværdi er baseret på den seneste offentlige vurdering, skal andelsværdien dog af bestyrelsen og/eller administrator ændres i overensstemmelse med den nye årsregulering eller omvurdering med virkning fra det tidspunkt, hvor meddelelse om den nye vurdering er kommet frem til foreningen.

Revision

§ 32.

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

Revision

§ 33.

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

Opløsning

§ 34.

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling afholdt den 16. august 1983 med seneste ændringer vedtaget på generalforsamling afholdt den 9. januar 1985 og den 22. april 1997.

Senest ændret på generalforsamlingerne den 21. marts 2002, den 4. maj 2002, den 1. marts 2005, den 4. maj 2013 (Ny §3, stk. 2), den 20. april 2016 Tilføjelse til § 3: 3.3 Kommunikation og § 11. afsnit 1, den 2. november 2019 (ændring af § 13) og den 20. april 2022 (ny § 23 A)

Tillæg (Vedtaget den 26. november 1985.)

Pligtarbejde:

Alle andelshavere har pligt til at udføre 20 timers arbejde for foreningen om året. Fordelingen af de 20 timer vil blive fastlagt af den til enhver tid værende bestyrelse.

Fraværende ved pligtarbejde:

Alle som ikke møder op, når der indkaldes til pligtarbejde, skal betale et beløb svarende til den huslejestigning, som de andre forhindrer ved at udføre arbejdet. Beløbet kan max. udgøre 10% af den årlige husleje, for pensionister max. 5%.

Der vil selvfølgelig blive taget hensyn til de andelshavere, som er retmæssigt forhindret.

Husdyr:

Der må ikke holdes hund i lejlighederne.

BESTYRELSEN

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

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

Rene Kenneth Boesen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-423251542097
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2022 kl.: 10:39:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Vickie Lindhart Mortensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-533601242261
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2022 kl.: 08:32:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patricia Carole Kjerulf

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-450017907480
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2022 kl.: 08:36:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mie Brandstrup Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-100297391684
Tidspunkt for underskrift: 04-08-2022 kl.: 14:06:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 43b6e3mmwJS247611912

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.