

**VEDTÆGTER**  
**A/B "Rosenåen"**

Beliggende

**Abel Cathrinesgade 29**

**&**

**Istedgade 15-17**

## Vedtægter for AB Rosenåen

Navn, hjemsted og formål .....	3
Medlemmer.....	3
Boligaftale.....	4
Boligafgift .....	4
Vedligeholdelse m.v. ....	4
Forandringer.....	4
Fremleje.....	4
Husorden .....	5
Overdragelse .....	5
Dødsfald.....	6
Samlivsophævelse .....	6
Opsigelse .....	7
Købesum.....	7
Finansiering af købesum.....	7
Fremgangsmåde .....	8
Eksklusion .....	8
Generalforsamling.....	9
Bestyrelsen.....	11
Administration.....	11
Regnskab og revision.....	12
Opløsning.....	12
Midlertidige bestemmelser .....	12

## Navn, hjemsted og formål

- § 1 Foreningens navn og hjemsted fastsættes af generalsamlingen.
- § 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom.

## Medlemmer

- § 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.
- Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejerne kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.
- Stk. 3 Ethvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog §12.
- Stk.4 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 §23
- § 4 Indskud udgør et beløb, der fastsættes af foreningens stiftende generalforsamling. Indskuddet skal betales kontant.
- Stk. 2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter §20.
- § 5 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen jf. dog stk. 2
- Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- Stk. 3 Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.
- § 6 Medlemmerne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- § 7 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 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**

§ 8 Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug.

## **Boligafgift**

§ 9 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

## **Vedligeholdelse m.v.**

§ 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Omkostningerne hertil sidestilles med betaling af boligafgift.

Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

## **Forandringer**

§ 11 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 3 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

## **Fremleje**

§ 12 En andelshaver kan til enhver tid fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, maksimalt dog 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

a) Man kan fremleje i op til 2 år.

- b) Derefter skal man bo x antal måneder i lejligheden før man kan fremleje i x antal måneder igen.
- c) Bestyrelsen kan give dispensation fra b hvis andelshaveren kan dokumentere at det er praktisk umuligt at bo i lejligheden.

Stk. 3 Fremleje som led i et forældrekøb kan tillades uden tidsmæssig begrænsning i det omfang, at der udlejes fra forældre til barn/børn. Med barn menes som udgangspunkt børn i arvemæssig forstand. Lejer (barnet) eller andelshaveren (forældrene) kan ikke fremleje til andre, og ophører lejeforholdet mellem barn og forældre, skal forældrene tage bopæl i andelen eller sælge den. Andelen kan til enhver tid overdrages fra forældre til barn jf. §14a. Lejer (barnet) kan med behørig fuldmagt fra andelshaver (forældrene), deltage og stemme på generalforsamlingen samt indvælges i bestyrelsen.

## Korttidsudlejning

§ 12A En andelshaver/ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål gennem en formidler (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

Pkt 1. Lejligheden må højst udlejes 12 gange og maksimalt 70 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2. Andelshaveren/ejeren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens/ejerens ansvar at sikre, at lejer er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

Pkt. 3. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet.

Stk. 2: Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 24. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

## Husorden

§ 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3 Det er ikke tilladt at holde hund i lejlighederne, dog har et medlem altid ret til at holde førerhund.

## Overdragelse

§ 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, søskende og deres børn, som defineres ved at være blodsbeslægtet med mindst én forældre eller adoption, og deres børn

defineres ved at være blodsbeslægtet med mindst én forælder eller adoption. eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

- b. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
- c. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Ved optagelse af en ny andel ved hjælp af denne liste, slettes man automatisk af listen.
- d. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- e. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2

§ 15 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter §14, stk. 1, litra e indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §23

§ 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. §14 stk. 2.

## Dødsfald

§ 17 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i §14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3 Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efterfølgende rækkefølge:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i §14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder §15 tilsvarende anvendelse.

## Samlivsophævelse

§ 18 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

## Opsigelse

§ 19 Andelshaveren kan opsigse boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. §5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

## Købesum

§ 20 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b. Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4 Ved enhver overdragelse vurderes lejligheden af en af bestyrelsen udpeget skønsmand, som vurderer ændringer i lejlighedens stand, med udgangspunkt i standen ved overtagelse efter byfornyelsesarbejderne sept. - okt. 1999. Denne vurdering ligger til grund for pristillæg efter nedslag jf. pkt. d. Vurderingen sker for købers regning.

Stk. 5 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. §23 stk. 4.

## Finansiering af købesum

§ 21 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 restance 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 regler i § 24 om eksklusion.

Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien. Når overdragessummen 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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§22 Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

## Fremgangsmåde

§23 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste regnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4 Overdragessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales til forening, som - efter fradrag af sine 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. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttede andelshavers opfyldelse af forpligtelser i forbindelse med varmeregnskab m.v. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret.

Stk. 5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

## Eksklusion

§ 24 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.



- b. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d. Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- g. Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter §24 c,d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. §23 stk. 2.

Stk. 3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i §15.

## Generalforsamling

§25 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
3. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

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

§26 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2 Forslag herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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.

Stk. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

#### § 26 A

Stk.1 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e-mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2 Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3 Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet ikke har oplyst e-mail til administrator.

Stk. 5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 27 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud.
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 5.
- c. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%.
- d. Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
- e. Vedtægtsændringer.
- f. Foreningens opløsning.

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§28 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## Bestyrelsen

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

§ 30 Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4 Hvis 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 fratrædt medlem, sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 31 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.

Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

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

Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§33 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## Administration

§ 34 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

## Regnskab og revision

§ 35 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

Stk. 2 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. §20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 14 dage før den ordinære generalforsamling.

### Opløsning

§ 37 Opløsning ved likvidation foreslås ved to likvidatorer der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 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 andels størrelse.

## Midlertidige bestemmelser

§ 38 En lejer; der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommende generalforsamling.

Stk. 2 Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med §3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Stk. 3 Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 5 På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer kun for ét år.

Kendte revisioner af disse vedtægter:

7. juni 2021: ny § 12 A vedr. korttidsudlejning

9. marts 2011: §3, nyt stk. 4.

28. oktober 2009: §12 stk. 3 vedr. forældrekøb er tilføjet.

20. februar 2005: Ekstraordinær generalforsamling. Tilføjelse ukendt.

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.

## Jens Falk Holm

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-444648689189  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2022 kl.: 11:30:17  
Underskrevet med NemID

## Julie Sophie Schou

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-149922633585  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2022 kl.: 13:50:15  
Underskrevet med NemID

## Morten Barndorff Simonsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-539258324190  
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2022 kl.: 07:20:08  
Underskrevet med NemID

## Marie Døssing

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-815076843248  
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2022 kl.: 08:45:48  
Underskrevet med NemID

## Anders Christian Foss

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-955392575660  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2022 kl.: 16:38:12  
Underskrevet med NemID

## Lotte Riber Jarvad

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-317068767864  
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 10:35:18  
Underskrevet med NemID

## Poul Brandrup

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-349199991749  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2022 kl.: 17:23:11  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d0ba2dUJZnPS248030412