

**Vedtægter**  
**for**  
**A/B Mellemtoftevej 6-8**

## Oversigt:

- § 1 Foreningens navn og hjemsted
- § 2 Foreningens formål
- § 3 Medlemmer
- § 4 Indskud
- § 5 Hæftelse
- § 6 Andel
- § 7 Pantsætning, arrest, udlæg m.m.
- § 8 Boligaftale
- § 9 Boligafgift
- § 10 Vedligeholdelse m.v.
- § 11 Forandringer
- § 12 Fremleje
- § 13 Husorden
- § 14 Overdragelse af andel
- § 15 Overdragelsessum
- § 16 Vurdering af andel
- § 17 Fremgangsmåden
- § 18 Overtagelse
- § 19
- § 20 Dødsfald
- § 21 Samlivsophævelse
- § 22 Opsigelse
- § 23 Eksklusion
- § 24 Generalforsamling
- § 25 Indkaldelse
- § 26 Flertal
- § 27 Dirigent m.v.
- § 28 Bestyrelsen
- § 29 Bestyrelsesmedlemmer
- § 30 Møder
- § 31 Møder fortsat
- § 32 Tegningsregel
- § 33 Regnskab og revision
- § 34
- § 35 Opløsning
- § 36 Retsklausul

**§ 1**

**Foreningens navn og hjemsted:**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

**§ 2**

**Foreningens formål**

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 237, Valby, København, beliggende Mellemtoftevej 6-8, 2500 Valby.

**§ 3**

**Medlemmer**

Som medlem kan optages juridiske personer og enhver, der er fyldt 18 år, og som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom, og betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

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, 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 første afsnit. Hvis 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 § 15.

Ved udtrykket ”beboer” forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand, eller lader andre benytte lejligheden til helårsbeboelse for denne og dennes evt. husstand, jfr. § 12 (fremleje).

Ved udtrykket ”indflytter” forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, med mindre andelshaveren udlejer sin bolig, jfr. § 12. Overdragelse af andelen, jfr. § 14, kan i øvrigt ske på vilkår svarende til børne- eller forældre køb, således at den sælgende andelshaver kan blive boende som lejer hos den køvende andelshaver.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, subsidiært udleje den til markedspris.

**§4**

**Indskud**

Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

## **§ 5 Hæftelse**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Et medlem eller hans bo hæfter indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6 Andel**

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med de m<sup>2</sup>, som er registreret i BBR-registret.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen. Bliver et udlejet boliglejemål solgt som andelslejlighed, deltager denne med et fordelingstal svarende til antal registrerede m<sup>2</sup> i BBR-registret, og prisen for lejligheden beregnes som senere fastsatte og godkendte andelspris pr. m<sup>2</sup> ganget med antal m<sup>2</sup>.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

## **§ 7 Pantsætning, arrest, udlæg m.m.**

Andelen kan belånes og i øvrigt kreditorforfølges i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

For andelene udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

## **§ 8 Boligaftale**

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

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

## **§ 9 Boligafgift**

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 23.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev følgende besluttet. Andelshavere, der indtræder i andelsboligforeningen, betaler et såkaldt ”moderniserings” tillæg. Tillægget defineres som forskellen mellem den reelle leje pr. m<sup>2</sup> p.a. for det enkelte lejemål, som den var gældende på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. marts 2016 (ekskl. udgift til varme og eventuel antenne), og kr. 600 pr. m<sup>2</sup> p.a. Tillægget forfalder månedsvis forud.

Tillægget betales i 15 år at regne fra 1. april 2016. Tillægget betales fuldt ud i 10 år, hvorefter det aftrappes lineært med 20 % pr. år, at regne fra 1. april 2026, således at sidst tillæg betales den 1. marts 2031. Andele, hvor der er anført kr. ”0” i kolonne ”Moderniserings” tillæg i beboerskemaet, som på den stiftende generalforsamling blev vedtaget som det økonomiske grundlag for stiftelsen, betaler ikke tillæg.

Andelshaveren er til enhver tid berettiget til at indfri de tillæg, som er beskrevet i denne bestemmelse (paragraf). Indfrielsen sker ved betaling af det resterende fulde moderniseringstillæg krone til krone, hvorefter boligafgiften nedsættes til basislejen reguleret med eventuelle boligafgiftsstigninger vedtaget efter stiftelsen.

Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen, ikke berettiget til at kræve betaling for (rest)værdien af forbedringen, der knytter sig til tillægget. Den nedskrevne (rest)værdi er at betragte som værdien af individuelle forbedringer ved videresalg såfremt (rest)værdien er indfriet før tillægget er afskrevet helt, jfr. ovenfor.

## **§ 10 Vedligeholdelse m.v.**

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af el-måbertavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o. lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejde, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og cykelhalvtag samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

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, jfr. dog § 23.

## **§ 11 Forandringer**

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

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

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Foreningen følger ABF's retningslinjer for afskrivninger og fastsættelse af værdi af eget arbejde.

## **§ 12 Fremleje**

Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel.

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

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelse kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jfr. Stk. 5.

Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i st. 4.

**§ 13**  
**Husorden**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Andelsforeningen har til ekstraordinær generalforsamling d. 11. juni 2018 godkendt en husorden, som ”beboerne” dvs. foreningens andelshavere, erhvervsandelshavere, lejere og erhvervslejere skal overholde. Beboerne har ansvaret for, at dennes husstand, lejer og de personer, der er på besøg, overholder husordenen. Overtrædelse af husorden kan føre til advarsler og i sidste ende bortvisning (eksklusion) jf. vedtægternes §23.

**§ 14**  
**Overdragelse af andel**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der bebor, eller samtidig med overdragelsen indflytter, i den til andelen hørende bolig.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

**§ 14 A**

Når en eventuel lejelejlighed bliver ledig, bestemmer følgende retningslinjer i nævnte rækkefølge, hvem der tilbydes at købe lejligheden som andel:

- 1) Den interne venteliste
- 2) Den eksterne venteliste
- 3) Udefrakommende - ikke på venteliste

1) Den interne venteliste

Den interne venteliste følger princippet om først i tid, hvorved andelshavere skrives på listen i takt med, de indtræder i foreningen. Såfremt en andelshaver takker nej til en udbudt andel, rykker andelshaveren nederst på listen. Såfremt en andelshaver takker ja til en udbudt lejlighed gælder tilsvarende rokeringsregler, således at den pågældende andelshaver rykker nederst på listen.

Formålet med den interne venteliste er udelukkende at give andelshavere mulighed for at rokere eller købe sig til en bedre eller mere passende lejlighed. Således kan denne liste ikke benyttes til at omgå den eksterne venteliste mhp. et mageskifte. En andelshaver fra den interne venteliste kan således ikke bytte tilbage til sin oprindelige andelsbolig eller blive godkendt som køber til den af bestyrelsen. Som angivet i § 3, stk. 6, pkt. 1 må hver andelshaver kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, med mindre andelshaveren udlejer sin bolig, jfr. § 12.

Overtræder en andelshaver vedtægternes bestemmelse om intern venteliste, henvises til §23, stk. 4.

Såfremt ingen på den interne venteliste ønsker at købe den ledige lejlighed – udbydes denne til den eksterne venteliste.

2) Ekstern venteliste

Den eksterne venteliste følger ligeledes princippet om først i tid, hvorved andelshavere skrives på listen i takt med, de indtræder i foreningen. Den eksterne venteliste består af andelshavernes egne navne. Ved salgs-tidspunktet kan andelshaverne hver især angive én ekstern person til den eksterne venteliste som mulig køber. Denne opbygning af den eksterne venteliste gør, at de eksterne personer kan forblive variable med tiden. Såfremt en andelshaver takker nej til en udbudt andel, rykker andelshaveren nederst på listen. Såfremt en andelshaver takker ja til en udbudt lejlighed gælder tilsvarende rokeringsregler, således at den pågældende andelshaver rykker nederst på listen.

Begge ventelister håndteres af foreningens administrator og fremlægges ved den årlige generalforsamling.

### **§ 15 Overdragelsessum**

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningens konto, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

### **§ 16 Vurdering af andel**

Bestyrelsen kan indføre generel praksis om vurdering af forbedringer/mangler samt EL- og VVS-tjek. Alle rapporter udarbejdes af fagpersoner. Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen; eller hvor vidt omkostningerne eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet skønsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.



**§ 17**  
**Fremgangsmåden**

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med 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.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standard formular.

Overdragessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens konto, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift, modregning af restancer m.v. og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

**§ 18**  
**Overtagelse**

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**§ 19**

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 18.

**§ 20**  
**Dødsfald**

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 14, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen. Dette omfatter personer, som afdøde har testamenteret andelen og boligen til.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

**§ 21**  
**Samlivsophævelse**

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 medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

**§ 22**  
**Opsigelse**

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overdragelse af andel.

**§ 23**  
**Eksklusion**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dets brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. 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. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.

3. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
4. Når et medlem gør dig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet, herunder tilsidesætter husordenen, jfr. § 13.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 A.

## **§24 Generalforsamling**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

## **§ 25 Indkaldelse m.v.**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Indkaldelsen kan lovligt ske ved digital kommunikation.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke sendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Ud over andelshaverne har administrator samt repræsentanter for andelshaverne adgang til at deltage i samt tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til en myndig person.

## **§ 26 Flertal**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer der er mødt, jfr. dog stk.1

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning eller egen begæring om konkurs, finder § 26, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

## **§ 27 Dirigent m.v.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen og udsendes efterfølgende til beboerne.

## **§ 28 Bestyrelse**

Generalforsamlingen vælger blandt andelsboligforeningens medlemmer en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

**§ 29**

**Bestyrelsesmedlemmer**

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formand vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamling for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

**§ 30**

**Møder**

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,

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

**§ 31**

**Møder fortsat**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

**§ 32**  
**Tegningsregel**

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

**§ 33**  
**Regnskab og revision**

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. juli til den 30. juni. Første regnskabsår løber fra overtagelsen af ejendommen og indtil den 30. juni 2017. Årsregnskabet udarbejdes af en autoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

**§ 34**

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

**§ 35**  
**Opløsning**

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

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

**§ 36**  
**Retsklausul**

Eventuelle tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

**Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 3. februar 2016 og tillige redigeret:**

- **01.08.2016 - ekstraordinære generalforsamling**
- **06.01.2017 - ekstraordinære generalforsamling**
- **25.10.2017 – generalforsamling**
- **11.06.2018 - ekstraordinære generalforsamling**
- **03.12.2018 – generalforsamlingen**
- **22.09.2020 - generalforsamling**

**København d. 22. september 2020**

**I bestyrelsen:**

---

**Formand for bestyrelsen  
Nikolas Vaage-Nilsen**

---

**Bestyrelsesmedlem  
Kenneth Hasselby**

---

**Bestyrelsesmedlem  
Pernille Cecilie Lindgren**

---

**Bestyrelsesmedlem  
Helene Jensen**



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-744596279095

**Nikolas Vaage-Nilsen**  
Formand

IP: 213.173.227.2  
05-10-2020 15:13

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-079615235913

**Kenneth Hasselby Tallquist**  
Bestyrelsesmedlem

IP: 87.60.42.197  
06-10-2020 17:22

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-911247395503

**Helene Jensen**  
Bestyrelsesmedlem

IP: 94.147.163.31  
06-10-2020 20:14

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-248465413294

**Pernille Cecilie Lindgren**  
Bestyrelsesmedlem

IP: 83.89.96.241  
07-10-2020 20:49

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>





Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen  
beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Gældende vedtægter 2020.09.22.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2020-10-05 14:41 Underskriftsprocessen er startet  
2020-10-05 14:41 Underskriftsprocessen er startet  
2020-10-05 14:41 Underskriftsprocessen er startet  
2020-10-05 14:41 Underskriftsprocessen er startet  
2020-10-05 14:41 En besked er sendt til Nikolas Vaage-Nielsen (nvaage@gmail.com)  
2020-10-05 14:41 En besked er sendt til Kenneth Hasselby (Kenneth.Hasselby@WillisTowersWatson.com)  
2020-10-05 14:41 En besked er sendt til Pernille Cecilie Lindgren (pernille-lindgren@hotmail.dk)  
2020-10-05 14:41 En besked er sendt til Helene Jensen (helenejensen91@hotmail.com)  
2020-10-05 14:41 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 130.227.213.165  
2020-10-05 14:41 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 23.22.240.249  
2020-10-05 14:42 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kenneth Hasselby  
2020-10-05 15:11 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Nikolas Vaage-Nielsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 213.173.227.2  
2020-10-05 15:12 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Nikolas Vaage-Nielsen  
2020-10-05 15:13 Nikolas Vaage-Nielsen har underskrevet dokumentet Gældende vedtægter 2020.09.22.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-744596279095)  
2020-10-05 15:13 Alle dokumenter sendt til Nikolas Vaage-Nielsen er blevet underskrevet  
2020-10-06 17:20 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 87.60.42.197  
2020-10-06 17:21 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 3.229.2.192  
2020-10-06 17:22 Kenneth Hasselby Tallquist har underskrevet dokumentet Gældende vedtægter 2020.09.22.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-079615235913)  
2020-10-06 17:22 Alle dokumenter sendt til Kenneth Hasselby er blevet underskrevet  
2020-10-06 20:07 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Helene Jensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 94.147.163.31  
2020-10-06 20:08 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Helene Jensen  
2020-10-06 20:14 Helene Jensen har underskrevet dokumentet Gældende vedtægter 2020.09.22.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-911247395503)  
2020-10-06 20:15 Alle dokumenter sendt til Helene Jensen er blevet underskrevet  
2020-10-07 14:41 Påmindelse er sendt til modtager: pernille-lindgren@hotmail.dk  
2020-10-07 20:45 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Pernille Cecilie Lindgren og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 83.89.96.241  
2020-10-07 20:46 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Pernille Cecilie Lindgren  
2020-10-07 20:49 Pernille Cecilie Lindgren har underskrevet dokumentet Gældende vedtægter 2020.09.22.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-248465413294)  
2020-10-07 20:49 Alle dokumenter sendt til Pernille Cecilie Lindgren er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 4E89-15FD6E-6AEE5C

Visma Addo

Visma Consulting • Nørngaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo