

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
GL. SKOVLUNDEVEJ 29-109**

Indhold

Navn, hjemsted og formål.....	4
§ 1.....	4
§ 2.....	4
Medlemmer.....	4
§ 3.....	4
Indskud, hæftelse og andel.....	5
§ 4.....	5
§ 5.....	5
§ 6.....	5
§ 7.....	6
Boligaftale.....	6
§ 8.....	6
Boligafgift	6
§ 9.....	6
Vedligeholdelse m.v.....	6
§ 10.....	6
Forandringer	7
§ 11.....	7
Udlejning m.v.	8
§ 12.....	8
Husorden	8
§ 13.....	8
Overdragelse af andelen.....	8
§ 14.....	8
Overdragelsessummen	9
§ 15.....	9
§ 16.....	10
§ 17.....	11
§ 18.....	12
§ 19.....	12
Dødsfald	12

§ 20	12
Samlivsophævelse.....	13
§ 21	13
Opsigelse.....	13
§ 22	13
Eksklusion	13
§ 23	13
Generalforsamling	14
§ 24	14
§ 25	14
§ 26	15
§ 27	15
Bestyrelsen	16
§ 28	16
§ 29	16
§ 30	16
§ 31	16
§ 32	17
Regnskab og revision.....	17
§ 33	17
§ 34	17
Administration	17
§ 35	17
Opløsning.....	18
§ 36	18

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Gl. Skovlundevej 29-109.

Foreningens hjemsted er i Ballerup Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 11v Skovlunde, beliggende Gl. Skovlundevej 29-109.

Medlemmer

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der er myndig, og som har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Stk. 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 § 17.

Stk. 3. Såfremt der i forbindelse med ledighed opstår mulighed for sammenlægning af to lejligheder til én lejlighed, har den andelshaver, der ønsker sammenlægning, ret til at erhverve den ledigblevne lejlighed på sædvanlige vilkår, dog således at gældende fortrinsret efter reglerne i § 14, stk. 2, litra a og b, samt § 19 skal respekteres. Opmærksomheden henledes i øvrigt på bestemmelserne i § 14, stk. 4.

To andelshavere, der bor ved siden af hinanden, kan sammenlægge deres lejligheder, såfremt de indgår til én husstand. Retten til at erhverve en lejlighed til sammenlægning er dog endvidere betinget af, at myndighedernes godkendelse til sammenlægning kan opnås, og at gældende myndighedskrav overholdes. Alle omkostninger i forbindelse med sammenlægningen betales af den erhvervende andelshaver.

Det er kun muligt at sammenlægge to oprindelige andele til én. Det er kun muligt at sammenlægge rækkehusene og højhuset horisontalt. Langhuset kan sammenlægges både horisontalt og vertikalt.

Den sammenlagte andelsstørrelse må ikke overstige 130 m². Foreningen må ikke bestå af færre end 62 lejligheder og skal som minimum bestå af følgende:

- 6 lejligheder på 42 m²
- 10 lejligheder på 45,6 m²
- 13 lejligheder på 49 m² i stueetagen
- 13 lejligheder på 49 m² på første sal
- 2 lejligheder på 71,2 m² i stueetagen
- 2 lejligheder på 71,2 m² på første sal

Stk. 4. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 5. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 12 samt § 14, stk. 4 og 5.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Indskud udgør et beløb på 150 kr. pr. m², således som det er fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.

Stk. 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.

Stk. 3. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

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

§ 7

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med vedtægterne, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Boligaftale

§ 8

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

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftigt

§ 9

Boligaftigtens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftigternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger, indmurede rør samt udskiftning af vinduer, lejlighedens udvendige døre og punkterede termoruder. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også vedligeholdelse og eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele, elinstallationer efter måler-skabet, vvs-installationer og sanitet samt andet inventar og tilbehør i lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, indvendige døre og skabe, stikkontakter, vandhaner samt låse og nøgler. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Ved udskiftning af utilgængelige rør påhviler det foreningen at betale for de nødvendige reparationer, medens andelshaveren selv skal betale for tilhørende malerarbejde.

Stk. 3. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af sådanne områder.

Stk. 4. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 5. 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. 6. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring af el-, vvs- og gasinstallationer skal udføres af en autoriseret håndværker. Ændring vedrørende vægge og gulve i vådrum skal udføres af kvalificerede fagfolk. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed.

Stk. 2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3. Ved arbejder, der udføres som beskrevet i stk. 1 og stk. 2, er bygherre altid forpligtet til at tegne en entreprisforsikring. Bygherre afholder selv udgiften hertil.

Stk. 4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Stk. 5. Det er tilladt at oprette haver i rækkehuset: nr. 87-109. Det er tilladt at oprette haver i stuelejlighederne i langhuset: nr. 35-85 (dog ikke i nr. 49 og 67). Det er tilladt at oprette haver i forhuset: nr. 29, st.tv., th. og 31, st.tv., th. Regler for oprettelse af haver fremgår af husordenen.

Udlejning m.v.

§ 12

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelses tilladelse. Tilladelsen gives for 1 år ad gangen og kan maksimalt forlænges til 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemet. Huslejen må ikke overstige den af generalforsamlingen fastsatte pris.

Stk. 2. Administrationen udfærdiger fremlejekontrakt. For oprettelse og ekspedition af fremlejekontrakt betaler fremlejeren (andelshaveren) et engangsgebyr, der fastsættes af administrationen.

Husorden

§ 13

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Husorden indgår som bilag 1 til nærværende vedtægter.

Stk. 2. Andelsforeningen afholder hvert år en arbejdsdag om foråret og en om efteråret. Alle medlemmer af foreningen er pligtige til at deltage i én af disse arbejdsdage, dog med undtagelse af beboere der er fyldt 67 år. Arbejdsdagen bruges til at løse arbejdsopgaver, der vedrører foreningens fælles arealer og/eller fælles interesser. Der vil i arbejdsopgaverne blive taget hensyn til alder, skavanker m.v. Såfremt en andelshaver ikke deltager i én arbejdsdag, vil andelshaveren blive opkrævet et beløb på 500 kr., der går til vedligeholdelse af andelsforeningen. Beløbet opkræves sammen med boligafgiften.

Overdragelse af andelen

§ 14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives, senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der skal indstilles.

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af den fraflyttende andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til hel- og halvsøskende, men ikke disses børn, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Flytter andelshaveren internt i foreningen, frafalder denne ret, og andelen overdrages efter reglerne i § 14, stk. 2 b-f.
- b) Til naboer til den ledigblevne lejlighed, der er indtegnet på en sammenlægningsliste hos bestyrelsen, efter tidspunktet for indtegningen. Såfremt flere naboer, som ikke er indtegnet på sammenlægningslisten, ønsker lejligheden, er anciennitet i ejendommen afgørende. Ved sammenlægning skal andelshaveren opfylde bestemmelserne i § 3, stk. 3.
- c) Til andelshavere, der er indtegnet hos bestyrelsen på den interne venteliste til den ledigblevne boligtype, efter tidspunktet for indtegningen. Nærmere specificering af boligtyper og interne ventelister findes i husordenen.
- d) Til øvrige andelshavere i foreningen. Såfremt flere andelshavere, som ikke er indtegnet på den pågældende venteliste, ønsker lejligheden, er anciennitet i ejendommen afgørende.
- e) Til personer, som står opført på foreningens eksterne venteliste. Bestyrelsen kan fastsætte et gebyr for at stå på denne liste.
- f) Til den, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Stk. 3. For erhvervsandel indgås særlig aftale om overdragelse. Aftalen skal fremgå af salgsaftalen.

Stk. 4. Ved sammenlægning af lejligheder skal følgende forhold respekteres:

Senest 1 måned efter overtagelsen skal bestyrelsen modtage en kopi af andelshavers ansøgning hos Kommunen vedrørende tilladelse til sammenlægning.

Senest 1 år efter overtagelsen skal andelshaveren dokumentere Kommunens godkendelse over, hvad der er foretaget af forandringer, tekniske installationer m.m. i forbindelse med sammenlægningen. Foreligger der ikke en sådan godkendelse, vil lejligheden blive solgt efter reglerne i § 14, stk. 2, litra b, c, d eller e.

Stk. 5. Ved intern flytning tillades brugsret til to lejligheder i op til 3 måneder.

Overdragelsessummen

§ 15

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 a i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6 a i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et procenttillæg for den eventuelle værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttilægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

Til beløbene under a), c) og d) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Stk. 4. Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberens kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 16

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand.

Vurderingsmanden skal følge reglerne i ABF-håndbogen samt de retningslinjer, bestyrelsen fastsætter.

Overdragelsen må ikke gøres betinget af, at erhververen indgår anden retshandel, f.eks. køb af inventar og andet løsøre.

Honoraret til vurderingsmanden betales af sælger. Honorar til udfærdigelse af salgsaftale betales af køber.

Stk. 2. Sælger er forpligtet til at få udført el- og vvs-eftersyn. Eftersynene skal udføres af autoriserede håndværkere, som udpeges af bestyrelsen. Hvis der er anmærkninger, skal disse udbedres,

og ny, anmærkningsfri rapport skal indsendes til administrationen, før overdragelse kan finde sted.

Stk. 3. Sælger er forpligtet til at udbedre fejl og mangler anført i vurderingsrapporten, inden der udarbejdes overdragelsesaftale. Efter udbedringen skal arbejdet godkendes af vurderingsmanden, som herefter tilretter vurderingsrapporten. Bestyrelsen kan, når forholdet taler for det, godkende, at fejl og mangler ikke udbedres men i stedet medfører nedslag i overdragelsessummen.

Stk. 4. Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber, vurderingsmanden eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for parterne.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, eller eventuelt at en part betaler alene, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17

Senest ved 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, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, 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.

Stk. 7. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer og inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 8. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20

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

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje og til hel- og halvsøskende, men ikke disses børn. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 21

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har været påført andelsbeviset.

Opsigelse

§ 22

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 24

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

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

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

§ 25

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 udsendes pr. brev eller e-mail. En andelshaver er selv ansvarlig for, at foreningen enten har modtaget korrekt oplysning om e-mailadresse eller har modtaget oplysning om, at indkaldelsen ønskes udsendt pr. brev. Offentliggørelse af øvrige dokumenter skal ske senest 8 dage inden afholdelse af generalforsamling og kan ske ved udsendelse pr. brev eller e-mail eller i anden elektronisk form. Indkaldelse til generalforsamlinger kan kun foretages af bestyrelsen eller administrator.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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.

Stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de repræsenterede stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 1/2 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 1/2 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Stk. 3. Ændringer i vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, som andelshaverne hæfter solidarisk overfor.

§ 27

Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal offentliggøres over for andelshaverne enten pr. brev eller elektronisk.

Stk. 2. Generalforsamlinger og afstemninger på generalforsamlinger kan ske digitalt.

Stk. 3. Hvor en generalforsamling afholdes digitalt, sker afholdelsesmetoden efter bestyrelsens og administrators beslutning i forhold til det eller de digitale medier, der er bedst egnede samt anses for sikre til formålet på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse.

Stk. 4. Beslutninger, der skal træffes på en sådan generalforsamling, skal ske således, at alene dirigenten eller stemmeoptælleren, der udpeges, er bekendt med og kan sikre, at der alene stemmes i henhold til fordelingstal eller lignende og i øvrigt hemmeligt, såfremt et medlem ønsker dette. Indkaldelsesform og afstemningsmetode skal sikre dette princip.

Stk. 5. 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.

Stk. 6. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Bestyrelsen

§ 28

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

§ 29

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer 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. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 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 medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen 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. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage en omprioritering af ejendommen, hvor et eller flere af de eksisterende lån udskiftes med et eller flere nye lån, sikret ved tinglyst pant i ejendommen. Løbetiden på nye lån må gerne overstige restløbetiden på de lån, der indfries, men nettoprovenuet af nye lån skal i sin helhed anvendes til nedbringelse af eksisterende pantegæld, og omprioriteringen skal godkendes af administrator.

Regnskab og revision

§ 33

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabet skal indeholde bestyrelsens forslag til, hvilket beløb der skal henlægges til konto for hovedstandsættelser. Det opsparede beløb på konto for hovedstandsættelser kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, hvor stort et beløb der skal fratrækkes til kursregulering og genopretningsreserve ved maksimalberegning af andelsværdien, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi, og om hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3. Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelenes forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 34

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 samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Administration og drift.

§ 35

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Administrationsforholdet kan fra begge sider opsiges med 6 måneders varsel til en 1. juli. Opsigelse fra foreningens side skal dog forud godkendes på en generalforsamling.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Stk. 2. Bestyrelsen står for ansættelsen af foreningens vicevært. Hvis bestyrelsen er uenige i en eventuel afskedigelse af viceværten, skal beslutningen endeligt behandles og vedtages på foreningens ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 36

Opløsningen ved likvidation forestås af 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.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling d. 11. juni 1985 med senere ændringer, senest på den ekstraordinære generalforsamling d. 19. april 2018, den ordinære generalforsamling d. 31. oktober 2019 samt på den ordinære generalforsamling d. 28. oktober 2021.

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.

Laura Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-644242292333
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2021 kl.: 17:36:39
Underskrevet med NemID

Kirsten Bettina Venbjerg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-625186325023
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2021 kl.: 18:07:26
Underskrevet med NemID

Michael Stensig

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-397527536492
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2021 kl.: 13:03:16
Underskrevet med NemID

Nicoline Asschenfeldt Laustsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-422767324508
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2021 kl.: 18:43:26
Underskrevet med NemID

Kim Hilligsøe Trans

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Gl. Skovlundevej 29-109 (591)
PID: 9208-2002-2-800860377010
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2021 kl.: 11:16:53
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.

This document has esignatur Agreement-ID: ccc3244cUKn246110576