



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
HALGREEN**

Navn og hjemsted

§ 1

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Halgreen

(1.2) Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

Formål

§ 2

(2.1) Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. 16 AV Sundbyøster, 3514 Sundbyøster, 16 G Sundbyøster, 188 Sundbyøster og 189 Sundbyøster, beliggende Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4 og Holmbladsgade 27 og 31, 2300 København S.

Medlemmer

§ 3

(3.1) 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.

(3.2) 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 ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, der 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.

(3.3) Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

(3.4) Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Indskud

§ 4

(4.1) For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til 1.500,00 pr. kvm. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

(4.2) Ved senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20

Hæftelse

§ 5

(5.1) Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2

(5.2) 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 personlig pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

(5.3) 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

(6.1) 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 boligernes indbyrdes værdi.

§ 7

(7.1) 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 andelsboligforeningsloven § 4 a.

(7.2) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

(7.3) 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

(8.1) Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(8.2.) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.

Boligafgift

§ 9

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

(9.2) Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshaveren, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.

(9.3) Boligafgiften stiger 1. juli 2014 med 4 %. Derefter stiger boligafgiften med 3 % hver 1. juli, første gang 1. juli 2015 og indtil generalforsamlingen træffer anden beslutning.

(9.4) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(9.5) Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 10

(10.1) 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.

(10.2) Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

(10.3) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(10.4) 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 vedligeholdelsesarbejdet er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 24.

(10.5) Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelsen af arbejde, der er besluttet af generalforsamlingen.

(10.6) Andelshaveren er forpligtet til at give bestyrelsen besked, hvis andelshaveren konstaterer, at installationer/bygningsdele m.v., som foreningen har vedligeholdelsesansvaret for, trænger til vedligeholdelse.

Forandringer

§ 11

(11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

(11.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(11.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan besty-

relsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen,

(11.4) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(11.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Fremleje **§ 12**

(12.1) En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig i maksimalt 2 år indenfor en periode på 4 år. Skal der ske udlejning i en periode udover 2 år, kan dispensation gives af bestyrelsen, såfremt anmodningen skyldes særlig begrundelse. Fremlejens indhold, herunder lejen skal altid godkendes af bestyrelsen.

(12.2) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

(12.3) En andelshaver må under iagttagelse af lejelovens regler korttidsudleje sin andel helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål via Airbnb og Home-exchange eller lignende portaler. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalender år. Bestyrelsen skal senest ved opstart underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for hvordan underretning skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens vedtægter, husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Husorden **§ 13**

(13.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3. Generalforsamlingen kan træffe beslutning om, at brud på husorden vil kunne sanktioneres med en bod på op til 500,00 kr.

(13.2) Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

(13.3) Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse **§ 14**

(14.1) 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 linje, søskende, eller til personer, der i mindst 1 år har haft (og stadig har) fælles husstand med andelshaveren.
- B. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker ved bytning til en anden helårsbolig.
- C. Til andre andelshavere i tilstødende lejligheder. Det er en betingelse, at overtagelsen sker med henblik på sammenlægning af de to lejligheder. Sammenlægningen skal godkendes af bestyrelsen. Sammenlægningen er betinget af, at samtlige myndighedskrav – herunder kommunens retningslinjer for sammenlægning – opfyldes. Andelshaveren, der søger om sammenlægning, skal have været opskrevet på foreningens interne venteliste. Ønsker to eller flere andelshavere i tilstødende lejligheder at sammenlægge, har den andelshaver med længst anciennitet i ejendommen første prioritet til sammenlægning. Såfremt de to boliger bliver brugt til andet en sammenlægning til én bolig, kan bestyrelsen tilbagetage tilladelsen. Den fysiske sammenlægning skal være påbegyndt senest 3 måneder efter overtagelsen.
- D. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for de andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsret til den nu ledige bolig.

Såfremt en bolig overtages af et andet medlem af foreningen, skal den nu ledige bolig også tilbydes til et andet medlem af foreningen. Den lejlighed, der i sidste enden (efter et eller flere interne salg) bliver ledig, kan således ikke tilbydes til den enkelte andelshavers samlever m.v., idet indstillingsretten til den lejlighed, der i sidste ende bliver ledig, tilfalder den andelshaver, der fraflyttede foreningen først og dermed startede kæden.

- E. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes/sættes nederst på listen, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- F. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

(14.2) 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.

(14.3) Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger efter modtagelse af vurderingsrapporten jf. 20.20. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

(14.4) Ved sammenlægning af to andele, jf. § 14, C, udstedes et nyt andelsbevis for den sammenlagte bolig, når denne fremstår som én bolig. Den sammenlagte bolig har dog alle-

rede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun 1 stemme. Sammenlægningen skal være tilendebragt inden for 6 måneder, efter at andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 11.

§ 15

(15.1) 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 som anført i § 23.

§ 16

(16.1) En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

Dødsfald

§ 17

(17.1) Dør andelshaveren har ægtefællen, der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsret til boligen.

(17.2) 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.

(17.3) Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- A. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 1 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 linje.

(17.4) Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

(17.5) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18

(18.1) 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.

(18.2) 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 1 år før samlivets ophævelse.

Opsigelse

§ 19

(19.1) Andelshaveren kan opsig 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 medlemskab af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

Købesum

§ 20

(20.1) 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. Andelens 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 forbedringerne i boligen ansat til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyn til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- E. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

(20.2) Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttede andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttede og den indflyttende andelshaver.

Finansiering af købesum

§ 21

Slettet.

§ 22

I tilfælde hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17 stk. 5 eller § 24 har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver

gå frem efter reglerne i § 14 stk. 1 litra c og d, og derefter slås lejligheden op i opgangene eller på foreningens hjemmeside 14 dage, hvorefter bestyrelsen trækker lod mellem de der inden for 14 dages perioden er indstillet af en andelshaver. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit hvem der skal overtage boligen.

Fremgangsmåde

§ 23

(23.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pris-tillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(23.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

(23.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve, at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Ved salg vurderes lejligheden af en af bestyrelsen godkendt ekstern uvildig vurderingsmand. Andelshaveren bestiller vurderingsmanden. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Ved alle salg skal der foretages el- og vvs-syn af ekstern og uvildig autoriseret installatør, godkendt af bestyrelsen. Andelshaveren bestiller el- og vvs-syn. Sælger betaler omkostninger til el- og vvs-syn.

(23.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponeere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(23.5) Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(23.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagedagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(23.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelse i til og med 8 dage fra overtagedagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagedagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

(23.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagedagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Eksklusion **§ 24**

(24.1) 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 til 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.
- H. Ved overtrædelse af foreningens husorden, jf. § 13

(24.2) Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

(24.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelsen af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Generalforsamling **§ 25**

(25.1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
5. Indkomne forslag.
6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Eventuelt.

(25.2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26

(26.1) Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(26.2) Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamling, 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 an-

delshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(26.3) 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.

(26.4) 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 en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26 a.

(26a.1) Foreningen/bestyrelsen/administrator kan fremsende alle meddelelser, breve og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail eller beboerwebben, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mail-adresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev/med afleveringsattest.

(26a.2) Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne.

(26a.3) Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

(26a.4) Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysningen herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse / kommunikationsadresse.

(26a.5) Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

§ 27

(27.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

(27.2) Vedtagelse af forslag om

- A. Nyt indskud,
- B. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgift, jf. dog § 9 eller formuefordeling, jf. § 6.
- C. Iværksættelse af arbejder, hvis finansieringen kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.

- D. Salg af foreningens ejendom, eller dele 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 forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 28

(28.1) Referat eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten.

Bestyrelsen

§ 29

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

(29.2) Bestyrelsen kan træffe beslutning om pantsætning til sikkerhed for et nyt lån, såfremt lånet i sin helhed anvendes til at nedbringe eksisterende gæld. En sådan beslutning skal dog tiltrædes af foreningens revisor eller administrator.

§ 30

(30.1) 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.

(30.2) Som bestyrelsesmedlem og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

(30.3) Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.

(30.4) Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i en valgperiode, 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 en resterende del af den fratrædtes valgperiode.

(30.5) Såfremt formanden fratræder i valgperioden, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Ved denne generalforsamling vælges en ny formand for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

Bestyrelsesmøder

§ 31

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

(31.2) Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 32

(32.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administratoren begærer det.

(32.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

(32.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

(32.4) Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og / eller ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen gælder alene nedkonvertering og den omfatter ikke omlægning af kassekredit med variabel rente. Bemyndigelsen omfatter endvidere omlægning af kassekredit til realkreditbelåning. Formålet med omlægningen må alene være at opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse og må ikke indebære fremkomst af kontant provenu.

Tegningsregel

§ 33

(33.1) Foreningen tegnes af formanden og/eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem i foreningen.

Administration

§ 34

(34.1) 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

(35.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

(35.2) Regnskabsåret er 01.07 til 30.06. Første regnskabsår løber fra 1.7.2008 til 30.6.2009.

(35.3) I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. dog § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36

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

(36.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 37

(37.1) Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(37.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andel i foreningens formue.

Arbejdsdage

§ 38

(38.1) Alle andelshavere er forpligtede til at deltage i vedligeholdelsesarbejdet på foreningens arbejdsweekender. Foreningen kan dog kun råde over maksimum 2 årlige arbejdsweekender. Planlægning og varsling af arbejdsweekender varetages af bestyrelsen.

(38.2) En arbejdsweekend skal varsles minimum 1 måned inden denne finder sted.

(38.3) Hvis en person fra hver bolig ikke møder op, opkræves et beløb på 500,00 kr. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 24 stk 1. B.

(38.4) Fremlejere er ligeledes forpligtede til at deltage i de varslede arbejdsdage på samme vilkår som andelshavere.

Midlertidige bestemmelser

§ 39

(39.1) 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.

(39.2) 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.

(39.3) Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(39.4) På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 8/5 2008 og ændret på generalforsamling den 26/1 2011, 5/1 2012, 13/1 2014, 29/2 2016, 29/11 2017, 22/11 2018, 8/1 2019, 29/3 2022, 16/6 2022, 24/8 2022 og 10/1 2024.

København den / 2024

I bestyrelsen:

Nicolas Lauridsen

Valdemar Orholm Lund

Lars Pedersen

Christian Lund

Julie Schram Rasmussen

Runa Groth

PENNEO

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

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

Lars Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 65d034ba-3511-458f-8e7a-156f3273e42c

IP: 195.249.xxx.xxx

2024-01-29 14:13:44 UTC



Valdemar Orholm Lund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 0f8f5197-6f37-4ecd-9133-34972228c4b8

IP: 195.215.xxx.xxx

2024-01-30 06:33:13 UTC



Nicolas Lauridsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 6c64ca8b-5721-427b-9e1a-0804d6460549

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-01-31 07:31:35 UTC



Runa Groth

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: eb4f1776-8898-41b7-ab9e-cc61e9960452

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-01-31 13:41:40 UTC



Christian Orholm Lund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: e444ff17-cfad-4d4d-b186-227de063e1fc

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-01-31 17:09:30 UTC



Julie Schramm Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halgreen

Serienummer: 903a7461-edc7-4e35-bd92-cc81284bea06

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-02-01 07:32:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0W4ZE-SP5ZK-64TID-KAMYE-HOZXL-GFYIZ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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