

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
20012021 713 /msj

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLHOLM

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

§ 1

Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLHOLM.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 27dz af Frederiksberg, beliggende Joakim Larsens Vej 9-17, Glahns Allé 33-37, General Bahnsons Vej 14-18 og Dalgas Boulevard 9-15, 2000 Frederiksberg.

MEDLEMMER

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der bebor eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed. For så vidt angår beboelseslejemål må hvert medlem kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 12.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 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.

Lejere, der havde brugsret til lokaler ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig inden foreningen erhvervede ejendommen, kan ikke optages som medlemmer, medmindre deres optagelse på to på hinanden følgende generalforsamlinger godkendes af mindst halvdelen af andelshaverne på hver generalforsamling.

Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen under iagttagelse af reglerne i § 14, stk. c, d, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller, der er tale om det sidste udlejede lejemål (inkl. Erhvervslejemål), som skal forblive på lejebasis.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL

§ 4

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 6,00 pr. fordelingstal, der er fastsat = vurderingslejekronen. Indskud skal medmindre bestyrelsen godkender andet – betales kontant.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen til en lejlighed, der ikke tidligere har været beboet af en andelshaver, skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til en pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bank-/sparekasselån sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne tager forbehold herom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1.pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal, der er fastsat til vurderingslejen for de respektive boliger. Generalforsamlingen kan i undtagelsestilfælde foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes værdi.

§ 7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med regler i §§ 14-21, 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 andelshaverne til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

For andelen udstedes andelsbevis lydende på navn(e). Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

BOLIGAFTALE

§ 8

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

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

DIGITAL KOMMUNIKATION

§ 8A

Foreningen (bestyrelsen og administrator) kan, medmindre lovgivningen foreskriver andet, med frigørende virkning fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, forslag, referater, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art og varslinger, herunder varsling om adgang til en lejlighed mv., til andelshaveren via e-boks eller andet digitalt medie. Foreningen kan i al korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til andelshaveren.

Såfremt andelshaveren ønsker at modtage meddelelser digitalt, jf. stk. 1, er andelshaveren forpligtet til at afgive de nødvendige oplysninger til brug herfor samt sørge for, at oplysningerne til enhver tid er opdaterede.

Foreningen er, uanset stk. 1-2, berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

BOLIGAFGIFT

§ 9

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelser kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Ved væsentlige, uforudsete stigninger i skatter, offentlige afgifter, forsikringer, el/gas og/eller fjernvarmeudgifter i forhold til foreningens driftsbudget kan bestyrelsen med en måneds varsel forhøje boligafgiften med det beløb, der svarer til stigningerne. Bestyrelsen kan ligeledes med en

måneds varsel forhøje á conto varmebidragene, såfremt der måtte ske takststigninger eller á conto-beløbet for hele ejendommen ikke svarer til det aktuelle forbrug. Bestyrelsens eventuelle forhøjelser har kun virkning, til de godkendes på førstkommande generalforsamling.

I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes som udgangspunkt ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med og uden afdrag. Tillægget opkræves på ubestemt tid". Andelshaverne som får altan, kan dog blive pålagt at betale altantillæg fra det tidspunkt, hvor altanfinansieringens hjemtages, hvilket kan være før altanen er monteret.

VEDLIGEHOJDELSE M.V.

§ 10

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes misligholdelse (vandrette strenge fra fælles forsyningsledninger, det elektriske ledningsnet fra måler inkl. kontakter og stik).

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

Andelshaverne er pligtige at give viceværten, teknikere og håndværkere – med en frist på mindst 8 dage – adgang til lejlighederne i forbindelse med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen.

Dette gælder ligeledes eventuelle efterfølgende eftersyn.

I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.

FORANDRINGER

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes skriftligt til bestyrelsen og godkendes af samme for at blive accepteret som eventuel forbedring. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren er ansvarlig for, at arbejderne

udføres forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning og andre offentlige forskrifter.

UDLEJNING M.V.

§ 12

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven og efter forudgående at have indhentet bestyrelsens skriftlige tilladelse til fremleje eller udlån.

HUSORDEN

§ 13

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om de øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold, når hunden er anvist af Dansk Blindesamfund eller lignende organisation.

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 overdragelsesbetingelserne og den nye andelshaver.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- a) Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedstigende linie samt søskende. Endvidere til husstandsmedlemmer, der har boet og haft fælles husførelse med andelshaveren i mindst to år forud for overdragelsen eller ved bytning eller samme regler, som gælder for en lejer.
- b) Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog §20, stk. 1 og stk. 2, vedrørende efterlevende ægtefælle.
- c) Andre andelshavere i foreningen har dernæst fortrinsret efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Sker overdragelsen efter denne bestemmelse, er overdragelsen betinget af, at den fortrinsberettigedes andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til andre andelshavere i foreningen og dernæst til ikke-medlemmer af andelsboligforeningen i overensstemmelse med principperne i litra c og d.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Det overlades bestyrel-

sen af fastsætte de nærmere regler for ventelistens føring. Uanset tidspunktet for indtegnning på venteliste er bestyrelsen berettiget til at fravige rækkefølgen.

På ventelisten opskrives kun ét navn, og anmodningen om opskrivning skal være påført en andelshavers anbefaling. Der skal endvidere erlægges et gebyr forud for hvert år eller del af et år, i hvilket personen er påført på ventelisten. Gebyret fastsættes af bestyrelsen. Erlagte gebyrer eller dele deraf tilbagebetales ikke, selv om den pågældende person i årets løb ophører med at være opført på ventelisten.

Flere medlemmer, der i fællesskab har brugsret til én andel, er kun berettigede til at have én person indstillet på ventelisten.

Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger efter begæringen, og efter at lejligheden er stillet til disposition. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse.

OVERDRAGELSESSUM

§ 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.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til den største af følgende fire værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Ved opgørelse af foreningens Formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle Reguleringer efter §2A 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 17. alm. Vurdering pr. 1. april 1981 har ansat Ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6A i dagældende Lov om Vurdering af Landets faste Ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 %.

Til beløbene under a), c) og d) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Inden for ovennævnte grænser fastsætter generalforsamlingen hvert år andelens værdi under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og denne værdi med tillæg af budgetteret månedlig opsparing er bindende, indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny værdi, også selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Såfremt bestyrelsen ikke kan overdrage andele til den fastsatte pris, er bestyrelsen bemyndiget til at afhænde lejligheden til den højest opnåelige pris, dog således, at sælger får en frist på 14 dage til selv at overdrage andelen til en højere pris. Bestyrelsen skal også i dette tilfælde godkende den nye andelshaver.

Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet bolig.

Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber frit kunne nægte at overtage inventar.

§ 16

I forbindelse med overdragelse af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand på grundlag af en vurdering, foretaget af en af andelsboligforeningens bestyrelse udvalgt vurderingsmand. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal indkalde parterne til besigtigelse og på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter.

Udgiften til vurderingsmand bæres af overdrager.

Sælger skal udlevere dokumentation for, at VVS-installationer og el-installationer er lovlige. Omkostninger betales af sælger. Dokumentationen skal foreligge inden salget igangsættes.

FREM GANGSMÅDEN

§ 17

Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber samt foreningens 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 køber bekendt med indholdet i bestemmelserne i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber om prisfastsættelse, om finansieringshjælp for erhververen, om straf samt om erhververens ret til at hæve eller kræve prisen nedsat ved overtrædelse af lovens regler om prisfastsættelsen.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Bestyrelsens godkendelse skal foreligge inden tre uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til panthavere, eller udlægshavere eller transporthavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

I forbindelse med køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, 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. Udbetaling af restbeløbet til sælger skal ske senest to måneder efter overtagelsen.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

Har andelshaveren ikke inden tre 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, samt de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin fulde andel til et husstandsmedlem, der i mindst to år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse skal begrundes skriftligt.

Det påhviler den samboende køber at dokumentere, at denne opfylder betingelserne om i mindst to år at have været et fuldgyldigt medlem af sælgerens husstand.

DØDSFALD

§ 20

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

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.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i h.t. stk. 1 og 2, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter sker overdragelse efter reglerne i § 14, stk. 2. Erhververen skal også i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår skal fremgå af den af bestyrelsen godkendte overdragelsesaftale.

Lejligheden skal overtages efter ovennævnte regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er intet nyt medlem indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15 m.v.

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.

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.

Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

OPSIGELSE

§ 22

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andel.

Lejligheden skal afleveres ren- og ryddeliggjort senest kl. 12 på overdragelsesdagen.

EKSKLUSION

§ 23

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem er i restance med renter eller afdrag på lån, hvortil foreningen har ydet garanti, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav (ved anbefalet og almindeligt brev) herom er kommet frem til medlemmet.
6. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne, eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
7. Når et medlem groft misligholder sine forpligtelser overfor andelsboligforeningen.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance overfor foreningen, skal den til enhver tid gældende Lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

GENERALFORSAMLING

§ 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 28, stk. 2.
7. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 25% af medlemmerne i foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage jf. dog §8A om skriftligheden. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling, 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.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator/regnskabsfører, revisor samt repræsentanter ifølge med andelshavere har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, såfremt andelshaveren mindst fire dage forud skriftligt overfor bestyrelsen har anmeldt en navngiven repræsentants deltagelse.

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til myndige husstandsmedlemmer eller til en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end to fuldmagter.

§ 26

Beslutninger på generalforsamlinger træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen for det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 20 % af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og hvor mindst 2/3 af medlemmerne stemmer for forslaget. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen, og referatet udsendes til alle andelshavere senest 6 uger efter generalforsamlingen.

BESTYRELSEN

§ 28

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Den af generalforsamlingen valgte administrator forestår ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

Hvert år på den ordinære generalforsamling bemyndiger bestyrelsen i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger samt indgå aftaler om finansielle produkter i pengeinstitutter med henblik på at sikre fremtidige ydelser, jf. § 24, stk. 2, 6. pkt.

Bestyrelsen er bemyndiget til at starte yderligere altanrunder op, såfremt det vurderes at der er et tilstrækkeligt antal medlemmer som ønsker at få altan. For kunne anvende nærværende bemyndigelse, er det en forudsætning, at projektet bliver udarbejdet på samme vilkår som altanrunde 1 (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 22. februar 2023).

§ 29

Bestyrelsen består af fem medlemmer, der sammen med tre suppleanter vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælger blandt sin midte en formand samt en næstformand til ved formandens forfald at træde i dennes sted.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Samtlige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for to år ad gangen, idet to bestyrelsesmed-

lemmer og to suppleanter er på valg i lige år og tre bestyrelsesmedlemmer og en suppleant i ulige år. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperiode, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Disse valg er kun for den resterende del af de fratrådtes valgperioder.

§ 30

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.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder 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

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved salg eller pantsætning af fast ejendom skal alle bestyrelsesmedlemmer samt administrator underskrive.

§ 33

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske, juridiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Administrator skal være forsikret for sit økonomiske ansvar over for foreningen.

Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller sættes i obligationer. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra de tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer i forening eller ved underskrift fra administrator. Alle

indbetalinger fra medlemmer og lejere skal ske direkte til de nævnte konti, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontiene.

REGNSKAB OG REVISION

§ 34

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

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med regler i § 15, samt af andelens forventede værdistigning pr. måned, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet.

§ 35

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

OPLØSNING

§ 36

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

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

-- 0 --

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 5. april 1985 med senere ændringer vedtaget på generalforsamling den 5. april 1989, de ekstraordinære generalforsamlinger den 24. november 1989, den 15. december 1989, den 14. oktober 1992 og den 17. november 1993, ordinære generalforsamlinger den 14. april 1994 og den 19. april 1995 samt ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 1995, ordinær generalforsamling den 26. april 2001 og ordinær generalforsamling 27. april 2004.

Vedtægtsændring af § 16 på ordinær generalforsamling den 28. april 2005.

Vedtægtsændring af §§ 7 og 17 på ordinær generalforsamling den 27. april 2006.

Vedtægtsændring § 3, stk. 2 og tilføjelse til § 28 endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 19. november 2007.

Ændring af vedtægternes § 3, 3. afsnit og ændring af § 15, hvor 8. afsnit udgår af vedtægterne er endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 6. oktober 2009.

Tilføjelse til vedtægternes § 3, som nyt 2. afsnit er endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 28. april 2011.

Ændring af vedtægternes § 33, 2. afsnit er endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 29. april 2014.

Tilføjelse til vedtægternes § 17, 2. afsnit, § 23, stk. 2 og § 25 1. afsnit er endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 18. april 2016. Ændring i vedtægternes § 14, litra d, 2. afsnit endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 18. August 2017. . Ændring i vedtægternes § 25 stk. 1. 1. punktum, § 14, litra c, samt tilføjelse af §8A er endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 9. maj 2019. § 24 og 28 er tilrettet jf. XGF d. 26. november 2020.

Ændring af § 3, er endeligt vedtaget på generalforsamlingen 20.01.2021.

Ændring af § 2, endeligt vedtaget på generalforsamlingen 06.04.2022.

Tilføjelse til vedtægternes § 9 endeligt vedtaget på generalforsamling 22.02.2023

Tilføjelse til vedtægternes § 10 endeligt vedtaget på generalforsamling 22.02.2023

Tilføjelse til vedtægternes § 28 endeligt vedtaget på generalforsamling 22.02.2023

PENNEO

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

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

Camilla Bjørnvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 71315ed6-83ed-43ce-b22c-309c2bfe3fc1

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-26 14:04:37 UTC



Lennart Verner Skjødt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f56243c9-2238-49c0-b138-4b5db94c10ac

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-03-27 10:57:46 UTC



Jacob Bjerregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: da8fd97c-e7b5-430e-bc9d-76c6f5424f74

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-27 14:37:56 UTC



Philip Sebastian Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: e5b4f4fb-9b33-499d-bcef-0943333a03d5

IP: 82.192.xxx.xxx

2023-03-28 10:21:29 UTC



Otto Tingleff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Solholm

Serienummer: 469edebc-7ce7-46a1-8485-7ef17caa5c31

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-28 13:45:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: B7140-0DEEB-4T6BC-EUMOK-T4PC1-G37G3

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>