

**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**Blågårdsgade 29, 29A-E**

Vedtægterne oprindelig vedtaget den 6. september 1984  
revideret og vedtaget på generalforsamlingerne den  
26. oktober 1984  
22. april 1985  
30. april 2003  
28. november 2005  
20. juni 2006  
6. maj 2009  
6. juni 2011  
28. marts 2012  
3. april 2014  
30. april 2015  
29. marts 2017  
15. september 2020  
16. september 2021  
18. April 2024

## Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted	Side	3
§ 2	Formål	Side	3
§ 3	Medlemmer	Side	3
§ 4	Indskud	Side	4
§ 5	Hæftelse	Side	4
§ 6	Andel	Side	4
§ 7	Andelsbevis	Side	5
§ 8	Boligaftale	Side	5
§ 9	Boligafgift	Side	5
§ 10	Vedligeholdelse	Side	5
§ 11	Forandringer	Side	7
§ 12	Udlejning	Side	8
§ 13	Husorden	Side	9
§ 14	Overdragelse	Side	9
§ 15	Overdragelsessum	Side	10
§ 15a	Garanti for lån	Side	11
§ 16	Forbedringer	Side	12
§ 17	Salgsaftale	Side	12
§ 18	Ubenyttede boliger	Side	13
§ 19	Intern overdragelse	Side	13
§ 20	Dødsfald	Side	14
§ 21	Samlivsophævelse	Side	15
§ 22	Opsigelse	Side	15
§ 23	Eksklusion.	Side	15
§ 24	Generalforsamling	Side	16
§ 25	Indkaldelse	Side	16
§ 26	Flertal	Side	16
§ 27	Dirigent	Side	17
§ 28	Bestyrelse	Side	17
§ 29	Bestyrelsesmedlemmer	Side	17
§ 30	Bestyrelsesarbejde	Side	18
§ 31	Bestyrelsesmøder	Side	18
§ 32	Tegning	Side	18
§ 33	Kommunikation	Side	18
§ 34	Regnskab	Side	19
§ 35	Revision	Side	19
§ 36	Opløsning	Side	19

## § 1

- Navn og hjemsted** (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29A-E.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2

- Formål** (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 352 og 4191 Udenbys Klædebo Kvarter beliggende Blågårdsgade 29, 29A-E.

## § 3

- Medlemmer** (3.1) Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.
- (3.2) Endvidere kan kommunen indtræde som andelshaver til andele vedrørende beboelseslejligheder, hvor lejerer ikke ønsker at indtræde som medlem.
- (3.3) Som medlem kan endelig med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Dette medlem skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Andelshaveren kan fremleje lejligheden i maksimalt 1 år fra overtagelsesdagen. Andelshaveren skal overdrage andelen iht. vedtægternes bestemmelser og senest ved udløbet af den eventuelle 1-års fremlejeperiode. Fremleje efter § 14 stk. 3 kan ikke finde sted.
- (3.4) Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.
- (3.5) Lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan ikke blive optaget som medlemmer.
- (3.6) Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at flytte ind i boligen og at tage boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog § 12. Forpligtelsen til indflytning og ibrugtagning gælder ikke en person eller en juridisk person, der er blevet medlem via køb af en andel på tvangsauktion, hvis medlemmet fremlejer boligen efter § 3 stk. 3.

- (3.7) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

#### § 4

- Indskud(4.1)** For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til 6 måneders nuværende leje. Har en beboer ikke vedligeholdelseskonto, forhøjes årslejen med 14 kr. pr. kvadratmeter lejlighedsareal forinden indskuddet beregnes. Eventuel difference betales efter retningslinier fastsat af bestyrelsen. Eventuelt overskud udbetales kontant dog tidligst 3 måneder efter overtagelsen.
- (4.2) 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

- Hæftelse**
- (5.1) Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige 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.
- (5.3) Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### § 6

- Andel**
- (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 lejlighedernes lejeværdi.

## § 7

- Andelsbevis** (7.1) Andelene i foreningens formue kan pantsættes samt gøres til genstand for arrest og udlæg i henhold til gældende lovgivning.

## § 8

- Boligaftale** (8.1) Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.
- (8.2) Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## § 9

- Boligafgift** (9.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

## § 10

- Vedligeholdelse** (10.1) Andelsboligforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg, herunder fælles hoveddøre, vinduer, trapper, fællesarealer samt fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger i andelsboligerne. Andelsboligforeningen har også ansvaret for vedligeholdelsen af radiatorer, ventiler, termostater, og varmemåler samt den udvendige vedligeholdelse af vinduer, hoved- og bagdøre i de enkelte andelsboliger.
- (10.2) Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, år det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.
- (10.3) Skal andelsboligforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt/hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte andelsbolig, er andelshaver forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres, herunder at give adgang til sin andelsbolig. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.
- (10.4) Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et

bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator, vicevært eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

- (10.5) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt i § 10.1. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, -haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.
- (10.6) Vinduespuddning i den enkelte andelsbolig påhviler andelshaveren.
- (10.7) Andelshaver skal vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen fx pulterrum, altaner, terrasser og haver. Dog kun vedligeholdelse af indvendige flader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder.
- (10.8) Andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, jf. generalforsamlingens bestemmelser.
- (10.9) Andelshaver skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
- (10.10) Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det et anliggende mellem de 2 andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. 10.5. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.
- (10.11) Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelsboligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 23 eller vælge at lade arbejderne udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en

sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 23.

## § 11

- Forandringer**
- (11.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer og installationer i lejligheden med mindre disse svækker ejendommens bærende konstruktioner og fælles installationer.
  - (11.2) Inden forandringer udføres, skal de anmeldes til og godkendes af bestyrelsen.
  - (11.3) For at sikre ejendommen mod u hensigtsmæssige ændringer, påhviler det andelshaveren at udarbejde et byggefagligt funderet beslutningsgrundlag til bestyrelsen. Det skal indeholde professionelle beskrivelser og tegninger af de foreslåede ændringer.
  - (11.4) Beslutningsgrundlaget skal godkendes af uafhængig byggekyndig, som tager hensyn til hele ejendommen, før sagen indstilles til godkendelse af bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, gas, vand eller lignende, kræves desuden samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for andelsboligforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
  - (11.5) Andelshaver skal udføre alle ombygninger håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.
  - (11.6) Når ombygningen er udført, skal den godkendes af uafhængig byggekyndig, og ændringerne skal registreres i foreningens arkiv. Godkendes ombygningen ikke, skal andelshaver udføre de ændringer der kan sikre godkendelse inden en frist, der aftales med bestyrelsen. Overholdes aftalen ikke, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 23 eller vælge at lade arbejdet udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 23.
  - (11.7) Forandringer og installationer omfatter ændringer af vægge (bærende og understøttende), ventilation, vådrum, vvs-installationer, flytning af bad og køkken og andet som har indflydelse på selve ejendommen og/eller andre lejligheder.
  - (11.8) Godkendte ændringer i én lejlighed kan ikke danne præcedens og udløse automatisk tilladelse i en anden lejlighed. Byggesagkyndig

skal tage hensyn til hele ejendommen, før et projekt indstilles til godkendelse af bestyrelsen.

- (11.9) Alle salærer til byggekyndige betales af andelshaver.
- (11.10) Andelshaver har ansvar for at sikre alle myndighedsgodkendelser. Arbejder, der kræver byggetilladelser og attester, kan ikke iværksættes, før bestyrelsen har modtaget en kopi af disse.
- (11.11) Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført eller ladet udføre (hoved- eller underentreprenører). Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og boligen, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling.

## § 12

- Udlejning m.v.**
- (12.1) En andelshaver kan fremleje eller udlåne sin andelsbolig i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.
  - (12.2) Efter udløbet af fremlejeforholdet i en periode på højst 2 år, skal andelshaver som udgangspunkt selv bebo andelsboligen og opfylde bopælspligten i en periode på minimum 2 år før, der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.
  - (12.3) Den tidsbegrænsede lejekontrakt skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan nægte at godkende fremlejen, hvis vedtægternes minimumsbestemmelser om indholdet ikke er opfyldt. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives. Andelsboligforeningens husorden skal vedlægges som bilag til fremlejekontrakten. Andelshaver skal oplyse om gældende adresse, mailadresse og telefonnummer til bestyrelsen. Fremlejeforholdet er alene et forhold mellem andelshaver og lejer. Andelshaver er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i andelsboligforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at



andelshaver kan ekskluderes, hvis lejers opførsel berettiger til eksklusion i henhold til vedtægternes § 23.

- (12.4) Kortidsfremleje kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Der gives maksimalt tilladelse til kortidsfremleje i en samlet periode på seks uger om året.
- (12.5) Tidsubegrænset fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Der må ikke fremlejes eller udlånes til flere voksne personer, end der er værelser i andelsboligen.

### § 13

- Husorden**
- (13.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

### § 14

- Overdragelse**
- (14.1) 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.

- (14.2) Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B) Andre andelshavere i foreningen har dernæst fortrinsret via intern venteliste efter datoen for første lejlighedsovertagelse i foreningen. Har 2 eller flere andelshavere overtaget lejligheder pr. samme dato er rækkefølgen efter dato for indgåelse af overtagelsesaftalen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse tilbydes den således ledigblevne lejlighed andre andelshavere på intern venteliste.
- C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ønsker ingen andre andelshavere at overtage andelen, overgår indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. C).

- (14.3) Er indstillingsretten overgået til den fraflyttende andelshaver (iflg. pkt. C), og kan andelshaveren ikke umiddelbart finde nogen, der

ønsker at overtage andelen, kan andelshaveren fremleje sin lejlighed i op til 6 måneder med mulighed for forlængelse i yderligere maksimalt 6 måneder. Andelshaveren skal, forinden fremleje kan finde sted, anmode bestyrelsen om at tilbyde andre andelshavere at overtage andelen til 90 % af den på den seneste generalforsamling fastsatte andelsværdi med tillæg for forbedringer på lejligheden. Fra begæringen er fremsat, har bestyrelsen 4 uger til at anvise en ny andelshaver. Ønsker ingen andre andelshavere at overtage andelen til den reducerede pris, kan andelshaveren fremleje lejligheden i indtil 6 måneder. Forud for fremleje skal bestyrelsen godkende fremlejeforholdet. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

- (14.4) Andelen tilbydes kun til andre andelshavere en enkelt gang, selvom det senere måtte vise sig, at andelshaver kan eller vil sælge andelen til en lavere pris. Undtagelse herfra er tilbud efter retningslinierne i § 14 stk. 3.

## § 15

**Overdragelsessum (15.1)** 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.

- (15.2) 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.

- (15.3) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.
- (15.4) Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

### § 15a

#### Garanti for lån

- (15a.1) Såfremt en erhverver af en beboelseslejlighed forlanger det, er foreningen pligtig til at garantere for lån til andelen, i det omfang lovgivningen kræver det. Renten på lånet må ikke overstige pengeinstitutters sædvanlige rente på sådanne boliglån.
- (15a.2) Såfremt lån optages for et større beløb, end der efter stk. 1 kan garanteres for, skal garantien forstås som begrænset til en så stor del af den til enhver tid værende restgæld inklusive renter mv., som svarer til det oprindelige garantibeløbs andel af lånets oprindelige hovedstol. Indbetaling til pengeinstituttet af beløb, der hidrører fra salg af boligen, sker til nedbringelse af den garanterede del af restgælden, selv om indbetaling ikke sker direkte fra foreningen.
- (15a.3) Såfremt låntager misligholder lånet og ikke betaler efter påkrav, er långiver pligtig skriftligt at underrette foreningen om lånets forfald og restancens størrelse. Bestyrelsen ekskluderer låntager i overensstemmelse med reglerne herom.
- (15a.4) 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, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.
- (15a.5) Foreningen har ret til at forlange garantien afgivet på en af bestyrelsen godkendt standardgarantierklæring, og foreningen har ret til at kræve samme pengeinstitut for de engagementer, hvor foreningen garanterer for lån.

## § 16

### Forbedringer

- (16.1) Bestyrelsen bemyndiger et vurderingsfirma til at fastsætte prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Fastsættelsen sker på baggrund af ABF's gældende retningslinjer med enkelte præciseringer af foreningens praksis.
- (16.2) Såfremt der opstår uenighed mellem den fraflyttende andelshaver, den tilflyttende eller bestyrelsen om fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig om de forhold voldgiften angår og være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en voldgiftsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges voldgiftsmanden af boligretten. Voldgiftsmandens vurdering er bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.
- (16.3) Sælger er forpligtet til at få udført vvs- og el-attester, som skal udføres af en autoriseret installatør. Honorar til installatørerne betales af sælger. Begge rapporter skal indsendes til administrator som en pdf.-fil pr. mail. Hvis der er anmærkninger SKAL disse udbedres af en autoriseret installatør før overdragelsen af andelen kan finde sted. Kvittering for udbedring af anmærkningerne eller ny anmærkningsfri attest indsendes til administrator som en pdf.-fil pr. mail.

## § 17

### Salgsaftale

- (17.1) Inden 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 nedstat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.
- (17.2) 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.

- (17.3) Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- (17.4) Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- (17.5) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – 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 dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

- (17.6) 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.
- (17.7) Såfremt køberen forlanger prisedslag 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

- Ubenyttede boliger** (18.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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

- Intern overdragelse** (19.1) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den

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

## § 20

### **Dødsfald**

- (20.1) Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (20.2) 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.
- (20.3) 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 linie. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.
- (20.4) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 18 tilsvarende anvendelse.

## § 21

- Samlivsophævelse** (21.1) 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.
- (21.2) 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.
- (21.3) Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## § 22

- Opsigelse** (22.1) Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

## § 23

- Eksklusion** (23.1) 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..
- (23.2) Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

## § 24

**Generalforsamling** (24.1) 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 værdifastsættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelsen.
- 6) Valg af administrator og revisor.
- 7) Eventuelt.

(24.2) 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

**Indkaldelse m.v.** (25.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller elektronisk (e-mail) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(25.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest ved 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.

(25.3) 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.

(25.4) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til et bestyrelsesmedlem

## § 26

**Flertal** (26.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende 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 til stede.

- (26.2) 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 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte 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 mødt.
- (26.3) Ændringer i vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer som andelshaverne hæfter solidarisk overfor.

### § 27

- Dirigent m.v.** (27.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Referatet underskrives af dirigent, bestyrelse og referent.

### § 28

- Bestyrelse** (28.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

### § 29

- Bestyrelsesmedlemmer** (29.1) Bestyrelsen består af 7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter. Bestyrelsens konstituerer på første bestyrelsesmøde sig selv med en formand og en næstformand. Konstitueringen meddeles i referatet af generalforsamlingen.
- (29.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand..
- (29.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- (29.4) 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 fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

### § 30

- Bestyrelsesarbejde** (30.1) 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.
- (30.2) Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.
- (30.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### § 31

- Bestyrelsesmøder** (31.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- (31.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- (31.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

### § 32

- Tegning** (32.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

### § 33

#### **Kommunikation**

- (33.1) Bestyrelsen er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. i henhold til disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.
- (33.2) Alle medlemmer skal, om muligt, oplyse e-mail-adresse, e-Boks el.lign. til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.

- (33.3) Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mail-adresse, e-Boks el.lign. skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidst nævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/nettet.
- (33.4) Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag, således at beboere uden e-mail-adresse el.lign. kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator.
- (33.5) Bestyrelsen er, uanset stk. 33.1-33.4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

### § 34

#### Regnskab

- (34.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen efter samråd med foreningens revisor.
- (34.2) Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, 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.
- (34.3) 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.

### § 35

#### Revision

- (35.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- (35.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### § 36

- Opløsning**
- (36.1) Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
  - (36.2) 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 ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 18. April 2024.

### **Bestyrelse**

Anders Bilberg

Johanne Høy

Katrine Winblad

Peter Korsholm Poulsen

Kurt Kjærgaard Christensen

Jann Scheuer

### **Suppleant**

Søren Riis-Vestergaard

Mikkel Vuorela

# 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.”

## Andreas Relster

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: 7a172711-a1df-42d5-9c89-ce37ab25353e

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-27 09:26:40 UTC



## Anders Bilberg

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: d807fb44-c07f-474a-ba38-3e479dc9aa4e

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-05-27 10:11:04 UTC



## Peter Korsholm Poulsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: adbe376c-2d0e-4037-b44b-f7faab093755

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-29 10:07:55 UTC



## Jann Bredvad Scheuer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: c0a74fce-4fb2-4e7e-90be-6c80b3114521

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-05-30 07:46:25 UTC



## Kurt Kjærgaard Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: 9b7e99f1-c968-4f9d-bc69-c3756d58a2cc

IP: 185.170.xxx.xxx

2024-06-03 10:16:52 UTC



## Johanne Høy

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: 32428249-cfa8-49af-8642-4c18d9e3494a

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-06-03 10:36:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: 02UL1-L17IM-EETMA-OLKIM8-5E8FK-10EGI

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**

# 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.”

## Anna Katrine Winblad Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: dcf73246-3203-4bc9-beea-e844352343d7

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-03 10:50:58 UTC



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>**