

Vedtægter for A/B Elleparken

§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Elleparken.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. Nr. 320 Kongens Enghave, beliggende Sjælør Boulevard 29 – 43, Händelsvej 1- 3 og Rubinsteinsvej 1-15, 2450 København SV.

§ 3 Medlemmer

- 3.1 Som boligandelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Ved bolig forstås lokaler, der helt eller delvis skal benyttes til beboelse.
- 3.2 Som erhvervsandelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver person eller selskab, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager erhvervslokaler i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver til fastsatte depositum og indskud med eventuelle tillæg. Ved erhvervslokaler forstås lokaler, der udelukkende skal benyttes til andet end beboelse. Et selskab, der ikke er børsnoteret, kan dog kun optages på betingelse af, at selskabet stiller betryggende sikkerhed for sine forpligtelser og accepteret, at både overdragelse af selskabsandele og ændringer i ledelsen betragtes som afståelse af andelen, der skal godkendes af bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 13-19.
- 3.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 3.6 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.
- 3.7 Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt et år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed

betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og en stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

§ 4 Indskud

4.1 Indskud udgør for boligandelshaverne et beløb svarende til:

Kr. 2785 for 42 m²

Kr. 3314 for 51 m²

Kr. 3402 for 52 m²

Kr. 3441 for 53 m²

Kr. 4154 for 64 m²

Kr. 4805 for 74 m²

Kr. 5092 for 78 m²

Kr. 5163 for 79 m²

Kr. 6428 for 99 m²

Kr. 6886 for 106 m²

Kr. 7728 for 119 m²

Kr. 8052 for 124 m²

Kr. 8833 for 136 m²

4.2 Indskud udgør for erhvervsandelshaverne et beløb svarende til kr. 60,40 pr. m², således som arealet er fastsat ved stiftelsen.

4.3 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

4.4 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 Hæftelse

5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved

pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af boligandelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- 6.4 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.

§ 7 Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver boligandelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7,2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.
- 7.3 Foreningen skal med hver erhvervsandelshaver oprette en brugsaftale, der indeholder bestemmelser om erhvervslokalernes brug. Efter overdragelse af en erhvervsandel er foreningen berettiget til i erhververens brugsaftale at fastsætte andre vilkår for brugen end dem, der var gældende for overdrageren, i det omfang der ikke med overdrageren er indgået aftale om, at nærmere bestemte vilkår fortsat skal være gældende for erhververen.

§ 8 Boligafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- 8.3 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for erhvervsandelshaverne indbyrdes og i forhold til boligandelshaverne er fastsat ved foreningens stiftelse og svarer ikke til forholdet mellem deres andele i foreningens formue. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for på den ene side boligandelshaverne og på den anden side rene erhvervsandelshavere kan alene ændres med samtykke fra 2/3 af de berørte erhvervsandele.
- 8.4 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til de påkravsgebyrer, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler og område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10 Forandringer

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, man alene stille krav til arbejdets udførelse jfr. Stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11 Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2-6.
- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet og haft folkeregisteradresse dér i minimum 2 år kontinuerligt fra køb af andelen, berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.
- 11.3 Efter udløbet af fremlejeforholdet i en periode på højst 2 år efter stk. 2, skal andelshaver selv bebo andelsboligen og opfylde bopælspligten i en periode på minimum 1 år før, der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold. Alternativt skal andelshaver uden ugrundet ophold sælge sin andel ved udgangen af de 2 års fremleje.
- 11.4 En andelshaver kan udleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (korttidsudlejning). Udlejningen må ikke få erhvervs-lignende karakter eller omfang og skal godkendes af bestyrelsen. Følgende skal iagttages:
- a) Lejligheden må højst udlejes 4 gange årligt eller samlet 21 dage om året.
 - b) Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

c) Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen.

- 11.5 En erhvervsandelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af erhvervslokalerne til andre.
- 11.6 Tidsubegrænset fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Andelsboligen må ikke bebos af flere voksne personer, end der er værelser i andelsboligen.
- 11.7 Overtrædelse af bestemmelserne i stk. 1-6 kan medføre eksklusion af andelshaveren efter § 21.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig eller sine erhvervslokaler, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen eller erhvervslokalerne. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Ved overdragelsen af en boligandel skal reglerne i § 13, stk. 2 følges.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. En andelshaver har fri indstillingsret til at overdrage sin andel til hvem denne ønsker.
- B. Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.

§ 14 Pris

- 14.1 Ved overdragelse af en andel med ret til bolig skal prisen for andel og bolig – bortset fra prisen for en eventuel erhvervsvirksomhed, jfr. Litra E – godkendes af bestyrelsen, som

desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
 - E. Værdien af erhvervsvirksomhed, herunder goodwill, driftsmidler, varelager og lignende, der sædvanligt indgår i overdragelse af en erhvervsvirksomhed.
- 14.2 Værdien af eget arbejde fastsættes efter Andelsboligforeningens Fællesrepræsentationens (ABF) retningslinjer.
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde

- 15.1 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, referat af sidste generalforsamling og husorden samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- 15.2 Bestyrelsen skal godkende alle vilkår for overdragelsen bortset fra prisen for en eventuel erhvervsvirksomhed, jfr. § 14, stk. 1, litra E, og kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger for overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.
- 15.4 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5 Senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med varmemester gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

- 16.1 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 § 21 om eksklusion.

- 16.2 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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger

- 17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig eller erhvervslokaler, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig eller erhvervslokaler, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en boligandelhavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.
- A Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 18.3 I tilfælde af en erhvervsandelshavers død skal dødsboet være berettiget til at afhænde andel og erhvervslokaler efter reglerne i § 13-19.
- 18.4 Ved dødsboets overdragelse af andelen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 18.5 Andelen og boligen respektive erhvervslokaler skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage

andel og bolig respektive erhvervslokaler og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2 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 det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefællens fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder § 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsi sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion

- 21.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
- C Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- D Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

- G Bestyrelsen kan ved modtagelse af gentagne klager omkring samme beboer(e) iværksætte en eksklusionssag ift. den/de beboer(e), som er til gene for deres naboer.
- 21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig respektive erhvervslokaler, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

- 22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B, C, D og E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

- 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1 Valg af dirigent.
 - 2 Bestyrelsens beretning.
 - 3 Forelæggelse af årsregnskab, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5 Forslag.
 - 6 Valg.
 - 7 Eventuelt.
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. 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.

- 24.2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 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.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelser til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer over for hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på ¾ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst ¾ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26 Dirigent m.v.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.
- 26.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og 4 bestyrelsesmedlemmer.
- 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinære generalforsamling.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en kasserer.
- 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling, såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

- 29.1 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.
- 29.2 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

- 30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31 Administration

- 31.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- 31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32 Regnskab

- 32.1 Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 32.2 I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 Revision

- 33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

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

§ 35 Opløsning

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

§ 36 Kommunikation

- 36.1 Ved "skriftlig/sendes/omdeles" forstås i denne vedtægt såvel fysisk som digital kommunikation. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger mv. digitalt. Dette kan enten ske via e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.
- 36.2 Alle medlemmer skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. Et medlem har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen eller ejendomsadministrator om ændringer i oplysningerne.
- 36.3 Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.
- 36.4 Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter kan bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så medlemmerne uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.
- 36.5 Bestyrelsen kan dispensere fra stk. 2- 4, hvis medlemmet grundet alder, helbred eller lignende årsager er forhindret i at anvende digitale kommunikation.
- 36.6 Bestyrelsen, ejendomsadministrator og medlemmer er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 21. marts 2022.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lone Ast

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Elleparken (488) NEM ID
ID: 9208-2002-2-793353277487
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2022 kl.: 10:38:21
Underskrevet med NemID

Johannes Becker

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Elleparken (488) Mit ID
ID: aa71c800-3234-407c-9d68-20fc2aa109c5
Tidspunkt for underskrift: 03-11-2022 kl.: 21:58:29
Underskrevet med MitID

Philip Fulford Williams

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Elleparken (488) Mit ID
ID: 01fee47f-151a-4b7e-8951-ee776970c9a2
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2022 kl.: 10:45:23
Underskrevet med MitID

Zbigniew Zimlicki

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Elleparken (488) Mit ID
ID: bf328e82-800d-46e9-90f9-320e0b45e39d
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 10:49:46
Underskrevet med MitID

Cecilie Lundkær

Som Administrator
ID: 11248574 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2022 kl.: 10:27:32
Underskrevet med NemID

Bettina Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Elleparken (488) Mit ID
ID: a78f3498-e2d2-4da1-a3ed-deebce2aef10
Tidspunkt for underskrift: 03-11-2022 kl.: 19:00:38
Underskrevet med MitID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 643390nmzsm248663611