Vedtægter
for
”Andelsboligforeningen Hyldegården”

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B,
1264 København K
Telefon 33 13 78 00 Fax 33 32 76 06
swe@swe.dk / www.swe.dk

§ 1

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er ”Andelsboligforeningen Hyldegården”.

Foreningens hjemsted er Gentofte Kommune.

§ 2

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommene matr.nr. 10 it, 10 iq, 10 np, 10 ps og 10 pz, Ordrup, Beliggende Hyldegårds Tværvej 2, 4, 6, 6A, 8, 8A, 8B, 10 og 10A/ Hyldegårdsvej 37 og 39, 2920 Charlottenlund.

§ 3

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor ejendommen, herunder personer, som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom.

Beboere, med lejemål i ejendommen, som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse ved stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket ”beboer” forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket ”indflytter” forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen.

Sammenlægning af lejligheder er tilladt. I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

§ 4

Indskud:

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale et kontant indskud på kr. 500,00 pr.m^2. Herudover finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen matr.nr. 10 it, 10 iq, 10 np og 10 pz, Ordrup, Beliggende Hyldegårds Tværvej 2, 4, 6, 6A, 8, 8A, 8B, 10 og 10A/ Hyldegårdsvej 37, 2920 Charlottenlund.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen stiller andelsboligforeningen sikkerhed efter reglerne i § 18. Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5

Hæftelse:

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom.

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

§ 6

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes indretning eller brug.

§ 7

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23, 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. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis. Gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis betales af andelshaveren

§ 8

Boligaftale:

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

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

§ 9

Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer, og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som 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.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og garager samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

§ 11

Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

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

Bestyrelsen skal godkende opsætning af udvendige genstande.

Opsætning af paraboler er ikke tilladt.

§ 12

Fremleje:

En andelshaver kan maksimalt fremleje eller fremlåne sin bolig i to år, og kun såfremt fremlejeforholdet skyldes at andelshaveren er midlertidigt ude af stand til at bebo andelslejligheden på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse, eller lignende.

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der dog, for de andelshavere, der melder sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen, ret til at fremleje tidsubegrænset, og uden at de ovennævnte grunde skal være tilstede. Denne ret til tidsubegrænset fremleje kan af den enkelte andelshaver kun påberåbes én gang, hvilket indebærer, at der for hver andel maksimalt kan fremlejes tidsubegrænset én gang, ligesom retten til tidsubegrænset fremleje bortfalder ved senere overdragelse af andelen.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt. Der henvises til lejelovens § 69.

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

Det er forbudt at holde dyr i ejendommen uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.

Et synshandikappet medlem har altid ret til at holde førerhund.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedennævnte retningslinier. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

a. Den, der indstilles af andelshaveren, herunder ved testamente, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig (såvel eksternt som internt) eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen. Bestyrelsen har ret til at kræve dokumentation herfor.

b. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

c. Andelshavere, der bor som overbo, underbo eller nabo, tilbydes lejligheden til sammenlægning. Nabolejlighederne prioriteres højest, dernæst dem der har boet længst i sin lejlighed.

§ 15

Overdragelsessum:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 16

Vurdering af andel:

Sælger skal inden overdragelse igangsættes, og inden vurderingsmanden syner lejligheden og fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre, fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og en autoriseret el-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer,

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede 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 skønnet.

§ 17

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med 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 og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos sælger opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-,udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle 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. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 18

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 overdraglesessummen 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 19

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt godkendelse af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 20

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægts

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17 og 19.

§ 21

Dødsfald:

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

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

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som i mindst eet år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 22

Samlivsophævelse:

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

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

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

§ 23

Opsigelse:

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overdragelse af andel.

§ 24

Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

   Når et medlem ikke betaler ydelse på lån, som andelsboligforeningen kautionerer eller garanterer for, jfr. § 18.

2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.

4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelser i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens 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.

§ 25

Generalforsamling:

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

4. Forslag.

5. Valg af bestyrelse.

6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

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

Hver andel giver een stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af

medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer 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 medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 27, stk. 2, tilsvarende anvendelse

§ 28

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 29

Bestyrelsen:

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

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

§ 30

Bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

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 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 31

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.

Sekretæren skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være 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.

§ 33

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

§ 34

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og indtil den 31. december 2004. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 35

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/ e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplsyning.

§ 36

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

§ 37

Retsklausul:

Eventuel tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 38

Bemyndigelser:

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse bemyndiges Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm til at søge lån til ejendommens erhvervelse i kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter. Bemyndigelsen er betinget af at administrator forestår omprioriteringens gennemførelse.

Således vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 11. december 2012. Senest vedtaget ændring af § 17 afsnit 3, § 24, 2. , § 26 og § 35. den 12.april 2016.

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

PENNEO

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

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

Christina Maria Schaumburg
Underskriver
På vegne af: AB Hyldegården
Serienummer: PID:9208-2002-2-405397708881
IP: 82.192.xxx.xxx
2022-05-09 10:52:24 UTC
NEM ID

John Benny Roi
Underskriver
På vegne af: AB Hyldegården
Serienummer: 82b0f5a1-35cf-4d05-b3fc-4db5d129eca4
IP: 89.150.xxx.xxx
2022-05-09 14:24:51 UTC
Mit ID

Pernille Louise Eisensøe
Underskriver
På vegne af: AB Hyldegården
Serienummer: PID:9208-2002-2-097855717325
IP: 80.161.xxx.xxx
2022-05-09 19:08:29 UTC
NEM ID

Leon Shelby Sloth
Underskriver
På vegne af: AB Hyldegården
Serienummer: PID:9208-2002-2-540161219074
IP: 83.94.xxx.xxx
2022-05-09 21:07:01 UTC
NEM ID

Erik Andersen
Underskriver
På vegne af: AB Hyldegården
Serienummer: PID:9208-2002-2-149889894081
IP: 188.178.xxx.xxx
2022-05-14 06:20:28 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 61NZE-ZEXM0-75HQ1-5PE6N-XDJ72-TEW70

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 tidsstemplet 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/validate**