

V E D T Æ G T E R
FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN
OXELBERG

Navn, hjemsted og formål

§ 1

- Stk. 1 Foreningens navn er andelsboligforeningen OXELBERG.
Foreningens hjemsted er i Frederiksberg kommune.

§ 2

- Stk. 1 Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr.nr. 14 en Frederiksberg, beliggende Holger Danskes Vej 49-63, 2000 Frederiksberg.

Medlemmer

§ 3

- Stk. 1 Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til beboelseslokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.
- Stk. 2 Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 10.

Hæftelse og andel

§ 4

- Stk. 1 Beboerne har andel i foreningens formue efter den enkelte beboers andelsbevis.
- Stk. 2 Medlemmerne hæfter alene med deres andel for foreningens forpligtelser.
For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelse

eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne dog personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

- Stk. 3 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over andelen indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

- Stk. 1 Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution, og andelen kan ikke pantsættes. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 16.
- Stk. 2 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. Eventuelle omkostninger herved afholdes af andelshaveren.

Boligaftale

§ 6

- Stk. 1 Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftagen og de øvrige vilkår angives.

Boligaftagift

§ 7

- Stk. 1 Boligaftagiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Afgiften fordeles efter de enkelte lejligheders størrelse, altså pr. m².

Vedligeholdelse m.v.

§ 8

- Stk. 1 Andelshaverne har pligt til at vedligeholde deres lejlighed med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 2 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer

§ 9

- Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.
- Stk. 2 Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forvist bestyrelsen.

Udlejning m.v.

§ 10

- Stk. 1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Husorden

§ 11

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Benyttelse

§ 12

- Stk. 1 Andelshaverne må kun benytte lejlighederne til beboelse.

Overdragelse af andelen

§ 13

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel.

Overdragelsessum

§ 14

- Stk. 1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2 Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende tre værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsomvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget 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.

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.

Andelskronen reguleres i forhold til regnskabet, og overdragelser i perioden fra regnskabsårets udløb til generalforsamlingens afholdelse kan reguleres.

Stk. 3 Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

§ 15

Stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer og inventar på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2 Såfremt den fraflyttende andelshaver – eller køberen – ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer og inventar eller det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget 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 besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden 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/hun herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 16

- Stk. 1 Når andelshaveren, jf. § 13, stk. 1, ønsker at overdrage sin lejlighed, opsiges han sit medlemskab og foretager til bestyrelsen indstilling af, til hvem overdragelse ønskes gennemført. Når bestyrelsen har godkendt den indstillede, er indstillingen bindende for overdrageren, der ligeledes er afskåret fra at tilbagekalde den meddelte opsigelse.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal der til køberen udleveres 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 nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- Stk. 3 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular.
- Stk. 4 Købesummen for andelen, som opgjort efter §§ 14 og 15 skal indbetales til andelsboligforeningens administrator der således kan påse, at overdrageren har opfyldt sine forpligtelser overfor foreningen inden udbetaling fra administrator finder sted. Dersom køberen gør indsigelse mod den ifølge § 15, stk. 1 fastsatte pris, er bestyrelsen berettiget til at lade tilbageholde en del af overdragelsessummen indtil en afklaring efter § 15, stk. 2 er fremkommet. Ved beslutninger i henhold til denne bestemmelse bindes bestyrelsen alene af sit skøn.
- Stk. 5 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 6 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

§ 17

- Stk. 1 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

Dødsfald

§ 18

- Stk. 1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2 Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har boet ret til at overdrage andelen, jf. § 13-17.

- Stk. 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, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie.
- Stk. 4 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 19

- Stk. 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 forsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans/hendes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.
- Stk. 3 Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, jf. lejelovens § 77 a.

Opsigelse

§ 20

- Stk. 1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-17 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 21

- Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 1) 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,
 - 2) når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
 - 3) når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

Generalforsamling

§ 22

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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 forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Behandling af indkomne forslag.
- 6) Valg af formand.
- 7) Valg af 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- 8) Valg af 2 suppleanter.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller foreningens administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Stk. 1 Tidspunkt for afholdelse af ordinær generalforsamling bekendtgøres digitalt via foreningens hjemmeside eller e-mail samt ved opslag i ejendommen 4 uger før generalforsamlingen, og indkaldelse med angivelse af tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden sker digitalt med et varsel på mindst 14 dage.

Stk. 2 Materiale der skal anvendes til foreningens generalforsamling kan hentes via foreningens hjemmeside, tilsvarende fildeling tjeneste eller rekvireres hos foreningens bestyrelse senest 14 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3 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 lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4 Adgang til generalforsamlingen 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.

- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, en ægtefælle, en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- Stk. 6 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker efter reglerne i stk. 1, dog med et varsel på mindst 8 dage og uden forudgående bekendtgørelse af tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse.

§ 24

- Stk. 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 mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede. Beslutninger træffes sædvanligvis ved håndsoprækning. Hvis blot én stemmeberettiget kræver skriftlig afstemning, skal en sådan gennemføres.
- Stk. 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 3/4 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Er der ikke mindst 3/4 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 24 A

- Stk. 1 Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshaverne er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller tilsvarende fildeling såsom e-mail.
- Stk. 2 Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.
- Stk. 3 Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.
- Stk. 4 Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.
- Stk. 5 Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshaverne er uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Foreningens daglige ledelse

§ 25

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen er berettiget til at ansætte en administrator til at varetage foreningens drift.

§ 26

- Stk. 1 Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.
- Stk. 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.
- Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

- Stk. 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.
- Stk. 2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

- Stk. 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.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden, er til stede.
- Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.
- Stk. 4 Suppleanter til bestyrelsen har møderet til bestyrelsesmøde. Suppleanter har ikke stemmeret under bestyrelsesmødet.

§ 29

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening. Prokura kan meddeles til administrator.

Regnskab og revision

§ 30

- Stk. 1 Foreningens regnskabsår følger kalenderåret.
- Stk. 2 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- Stk. 3 Bestyrelsen forslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelen herefter skal have.

§ 31

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.
- Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, jf. § 23, stk. 1.

Opløsning

§ 32

- Stk. 1 Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 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 vedtaget på foreningens generalforsamling den 22. april og 13. maj 1987 samt med ændringer vedtaget på foreningens generalforsamling den 5. november 2003, 27. juni 2005 og 18. juni 2018.

Bestyrelsen:

Peter Petersen

Lise Kjær Rasmussen

underskrives med NemID

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.”

Inge Lise Kjær Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-805427240686

IP: 83.95.xxx.xxx

2018-08-26 08:48:20Z

NEM ID 

Peter Morten Sebastian Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-929576527753

IP: 87.52.xxx.xxx

2018-08-27 09:05:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1D7CH-G3EJ3-SSB8B-46KPB-TDZEJ-AC3GO

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>