

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
TAGENSGÅRD I & II**

§ 1.

Navn, hjemsted og formål

- (1.1)** Foreningens navn er A/B "Tagensgård I og II".
- (1.2)** Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

- (2.1)** Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr.nr. 3822 og 3823 Udenbys Klædebo kvarter, beliggende Tagensvej 116-126, 2200 København N.

§ 3.

Medlemmer

- (3.1)** Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler brugsretten omfatter.
- (3.2)** Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videre-solgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.
- (3.3)** Generalforsamlingen afgør, om ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.
- (3.4)** Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

§ 4.

Indskud, hæftelse og andel

- (4.1)** Beboere der ved stiftelsen er indtrådt som medlemmer, har indskudt et beløb svarende til tre måneders dagældende boligafgift.
- (4.2)** Ved optagelse af et nyt medlem skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5.

(5.1) Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser kun med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

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

§ 6.

(6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7.

(7.1) 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 § 6 b.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.

(7.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev og retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.

§ 8.

Boligaftale

(8.1) Mellem foreningen og det enkelte medlem kan bestyrelsen bestemme, at der oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftgift og de øvrige vilkår angives.

(8.2) En andelshaver er forpligtet til at betale boligaftgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(8.3) Boligaftgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligaftgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9.

Boligaftgift

(9.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

(9.2) Boligaften opgøres og fastsættes på samme måde for såvel erhvervs- som beboelsesandele.

§ 10.

Vedligeholdelse m.v.

(10.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(10.2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren såsom pulterrum, kælderrum, altan/terrasse og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(10.3) En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(10.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(10.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen, medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

(10.6) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

§ 11.

Forandringer

(11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

(11.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(11.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

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

§ 12.

Udlejning m.v.

(12.1) En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i 1/2 år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationering eller lign., ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere 1 år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(12.2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(12.3) Hvis en andelshaver i mindst 3 måneder har forsøgt at sælge sin andel og samtidig indenfor de 3 måneder samlet set har sat prisen på andelen ned til et niveau der matcher den aktuelle markedspris, uden at det har resulteret i et salg, så kan andelshaver hos bestyrelsen ansøge om at foretage en tidsbegrænset udlejning af lejligheden i op til 6 måneder. Under udlejningsperioden skal andelshaver stadig forsøge at sælge lejligheden, enten privat (via trykte medier, div. hjemmesider m.m.) eller via en ejendomsmægler. Lejer skal være oplyst om og indforstået med, at lejligheden under udlejningen er sat til salg og derfor skal fremstå præsenterbar samt være til rådighed for eventuelle fremvisninger til interesserede købere. Den maksimale månedlige leje af den enkelte andel fastsættes til andelshavers faktiske omkostninger på lejligheden (husleje, tv-bidrag, og varme), idet udlejningen er tidsbegrænset, samt at lejligheden skal stå til rådighed for fremvisninger hos eventuel ejendomsmægler eller private fremvisninger foretaget af andelshaver. Hvis andelen efter udlejningsperioden på 6 måneder endnu ikke er solgt, kan andelshaver hos bestyrelsen søge om at få forlænget tilladelsen til udlejning af lejligheden med 2 måneder ad gangen, frem til andelen er solgt. Dog kan lejligheden maksimalt udlejes i 12 måneder. Andelshaver bærer under hele udlejningsperioden ansvaret for, at lejer overholder de gældende regler og retningslinier, der er fastsat af andelsboligforeningen, samt at lejer holdes informeret om eventuelle ændringer i vedtægter, reglementer m.v. Deadline for ansøgning om henholdsvis tidsbegrænset udlejning samt evt. forlængelse af udlejningsaftalen er 1 måned inden henholdsvis udlejning/forlængelse skal effektueres.

§ 13.

Husorden

(13.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden.

§ 14.

Overdragelse af andelen

(14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

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

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, jf. § 20, stk. 3.
- b) Dernæst andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

(14.3) Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet ventelister, har bestyrelsen på begæring fra den fraflyttende andelshaver pligt til – om muligt – at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

§ 15.

Overdragelsessum

(15.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage med udgangspunkt i ABF's forbedringskatalog og værdiforringelseskurser.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt lejlighedens 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 erhvervsvirksomhed.

(15.2) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og beboelseslejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil 14 dage efter underskrivelse af overdragelsesaftalen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(15.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(15.4) Såfremt bestyrelsen eller sælger ønsker det fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre af den af foreningen sædvanligt anvendte vurderingsmand. Honorar til vurderingsmanden betales med halvdelen af sælger og halvdelen af køber.

(15.5) Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. 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 derved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 16.

(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 § 23 om eksklusion.

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

§ 17.

Fremgangsmåden

(17.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

(17.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

(17.3) Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændring i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

(17.4) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen opkræver hos overdrager evt. udgift til el-syn og vvs-syn. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsrådgiver m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. I forbindelse med overdragelser benyttes en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Udgift til vurderingsmand vil blive opkrævet med halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver.

(17.5) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(17.6) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(17.7) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(17.8) Senest 2 uger efter overtagelsesdagen skal køber selv have gennemgået den for mangler ved vedligeholdelsesstanden, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Køber kan kun gøre krav gældende for mangler, der ikke er medtaget i udflytningsrapporten, der ikke allerede er givet nedslag for, og/eller der ikke er udbedret af sælger. Fristen for købers mangelindsigelser udløber 14 dage fra overtagelsesdagen bortset fra skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftlig fremsendes til sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, hvorefter beløbet først kommer til udbetaling, når det ved dom eller forlig mellem køber og sælger er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke kan dokumentere, at der er indgået forlig og/eller er taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger. Køber bliver i god tid inden udløb af frigivelsesfristen på 6 måneder informeret digitalt om frigivelsen. Det tilbageholdte forrentes ikke af andelsboligforeningen over for parterne.

(17.9) Såfremt andelsboligforeningen efter aftale med sælger annoncerer lejligheden til salg, betaler sælger alle andelsboligforeningens udgifter til annoncering.

(17.10) Lejlighederne skal være tomme og klar til syn senest 10 hverdage før overtagelsesdagen.

§ 18.

(18.1) 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, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

(19.1) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20.

Dødsfald

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

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

(20.3) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, 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 død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

(20.4) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

§ 21.

Samlivsophævelse

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

(21.2) Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

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

§ 22.

Opsigelse

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

§ 23.

Eksklusion

(23.1) 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, jf. § 16.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10.

- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

(23.2) Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

(23.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 24.

Generalforsamling

(24.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i oktober måned med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

(24.2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsen eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 3 ugers varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden til generalforsamlingen.

(25.2) Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen, for så vidt angår ekstraordinær generalforsamling senest 4 dage før. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(25.3) Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Et medlem kan møde sammen med en rådgiver, der har taleret.

(25.4) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 a.

(25a.1) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende digital platform.

(25a.2) Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvar for at underrette bestyrelsen om eventuelle ændringer.

(25a.3) Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digitale platform, anses for værende fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden digital platform anses for værende fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog forinden sendes en digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til de pågældende dokumenter på foreningens hjemmeside eller anden digital platform.

(25a.4) Indkaldelse til generalforsamlinger og anden information af væsentlig betydning skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, således at andelshaveren uden e-mail eller lignende digital mulighed kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

(25a.5) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er uanset stk. 1-4 berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 26.

(26.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/6 af foreningens medlemmer være til stede.

(26.2) Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke

mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27.

(27.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28.

Bestyrelsen

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

(28.2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til nedbringelse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

§ 29.

(29.1) Bestyrelsen består af fem medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.

(29.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

(29.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

(29.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30.

(30.1) 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.

(30.2) Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

(30.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

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

(31.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

(31.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32.

(32.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jfr. § 28.2.

§ 33.

Regnskab og revision

(33.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

(33.2) Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi samt hvilken værdi andelenes herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

(33.3) Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolute tal som i procent af indskudskapitalen.

(33.4) Foreningens regnskab er fra 1.7 – 30.6. Første regnskabsår efter disse vedtægters vedtagelse, går fra 1. april 1982 til 30. juni 1983.

§ 34.

(34.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

§ 35.

Opløsning

(35.1) Opløsningen 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 medlemmer i forhold til deres andel i foreningens formue.

---- 0 ----

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 17. marts 1983 med senere ændringer af 8/12 1992, 21. juni 1995, 11. december 1996, 3. december 1998, 1. december 1999, 30. november 2000, 25. november 2004, 30. november 2005, 14. december 2009, 30. november 2010, 3. december 2014, 10. december 2015, 8. december 2017, 20. december 2018, 27. januar 2022 og 30. november 2023.

Bestyrelsen:

Anne E. Nielsen (formand)

Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Simon Nam Thanh Vu

Liv Dupont

Emil Colling Larsen

PENNEO

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

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

Simon Nam Thanh Vu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 8e96f4c1-d535-4d56-aaa9-3d5cc88f24de

IP: 129.142.xxx.xxx

2024-11-20 09:28:01 UTC



Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 3a505fd6-1fdd-4bd5-8a8f-91bd7249b92e

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-11-20 09:42:35 UTC



Liv Kjeldager Dupont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: ee3c2b9e-4ba0-446e-8f9a-85a25b634826

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-22 14:04:01 UTC



Emil Colling Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 7ba47d08-8168-44c7-a553-abbfdc8defc2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-26 13:01:52 UTC



Anne Elisabeth Nielsen

Formand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 0b173689-8724-4c9a-aeaa-458e2f702564

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-11-28 10:26:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**