

Vedtægter for Andelsboligforeningen Oldermandsgården af 1996

Vedtaget på den stiftende generalforsamling den 17. februar 1995
Ændret på den ekstraordinær generalforsamling den 14. april 1997
Ændret på den ekstraordinære generalforsamling den 9. marts 2001
Ændret på den ordinære generalforsamling 31. januar 2006
Ændret på den ekstraordinære generalforsamling 27. marts 2007
Ændret på den ekstraordinære generalforsamling 11. marts 2024
Ændret på den ekstraordinære generalforsamling 11. marts 2025

- § 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Oldermansgården af 1996. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.
- § 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. Nr. 1284 Utterslev, beliggende Oldermansvej 25 - 27, Bogtrykkervej 1 - 15 og Landsdommervej 31 - 33.

Medlemmer

- § 3. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom jf. dog stk. 2. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.
- Stk. 2. Lejere, der havde brugsret til boliger i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes for en generalforsamling.
- Stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.
- Stk. 4. Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1. dog skal mindst én 2 værelses lejlighed bibeholdes som udlejet og eventuelt anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud, hæftelse og andel

- § 4. For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til ca. 6 måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen. Indskuddet skal betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen eller optagelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.
- Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.
- § 5. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtigelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2. Har en generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- Stk. 3. Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.
- § 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan fortage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- § 7. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

- Stk. 2. 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. 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.

Boligaftgift

- § 8. Der oprettes ikke boligaftale, men foreningen ved bestyrelsen kan, hvor det måtte være særligt nødvendigt f.eks. med erhvervsandele eller særlige aftaler med andelshavere, oprette aftale med andelshavere indeholdende bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- § 9. Boligaftgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligaftgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse m.v.

- § 10. 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. Dog påhviler vedligeholdelse af radiatortermostatventiler på radiatorerne andelshaver. 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.
- Stk. 2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. For altaner gælder specifikt, at vedligeholdelsesforpligtelsen kun gælder overfladebehandling af træværket. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Stk. 3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 5. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er fortaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

- § 11. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

- Stk. 2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte 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 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 5. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.
- Stk. 8. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Udlejning

- § 12. En andelshaver kan kun udleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.
- Stk. 2. Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

- § 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.
- Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold mv. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

- Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom de øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

- § 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:
- Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig
 - Til andre andelshavere efter anciennitet i foreningen, således at den der har længst anciennitet, går forud for de øvrige. Anciennitet regnes fra dato for det nuværende medlemskab af andelsboligforeningen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra c og d, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra e.
 - Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
 - Til personer, som er indstillet af andelshaveren.
- Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 3. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.
- Stk. 4. Såfremt en andelshaver sælger sin lejlighed til fordel for køb af en anden lejlighed i foreningen, kan den fraflyttede lejlighed ikke overdrages i henhold til vedtægternes paragraf 14 punkt a, men kan alene overdrages i henhold til punkt b, c, d og e samt stk. 2 og 3.
- § 15. Har andelshaveren ikke mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.
- § 16. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

- § 17. Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at forsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal ske efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
- Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4. Ved overtagelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

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

Stk. 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 2 år for samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19. Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 20. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes én gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabet godkendelse og er gældende indtil næste ordinære eller eventuelt ekstraordinære generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre bofællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensynstagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektivt prisnedsdrag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Vurdering skal være foretaget og godkendt før begæring om salg.

Stk. 3. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, og fastsættes af en af andelsboligforeningens

bestyrelse godkendt vurderingsmand, som skal være bekendt med andelsboligforhold. Udgiften til vurderingsmand betales af den fraflyttende andelshaver. Endvidere indhentes el- og vvs-eftersynsrapporter udarbejdet af en af andelsboligforeningens bestyrelse udpeget, godkendt og autoriseret håndværker. Udgiften hertil betales ligeledes af den fraflyttende andelshaver.

- Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange, at de konstaterede fejl og mangler i vurderingen og indhentede attester, jf. stk. 3, udbedres af sælger inden overdragelsen.
- Stk. 5. Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen 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 fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 21. Udgået.

§ 22. Udgået.

Fremgangsmåde

- § 23. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.
- Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.
- Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, og fastsættes af en af andelsboligforeningens bestyrelse godkendt vurderingsmand, som skal være bekendt med andelsboligforhold. Udgiften til vurderingsmand betales af den fraflyttende andelshaver. Foreningen kan hos overdrager og eller erhverver opkræve et gebyr for overdragelsesaftalen. 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.
- Stk. 4. Overdragelsessummen skal 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 fraflyttende andelshaver. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af

køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

- Stk. 5. Snarest mulig efter køberens overtagelse af boligen skal denne eventuelt med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem partene er fastslået, hvem det tilkommer.

Eksklusion

- § 24. En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- a. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - b. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 5 [tidl. stk. 3],
 - c. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder vedtægter, husorden m.v.,
 - d. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - e. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 23. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 1, litra c og d og § 20 tilsvarende anvendelse. § 14, litra a, b og e finder ikke anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen, give adgang til fremvisning, vurdering og lignende samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 23.

Generalforsamling

- § 25. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsåret udløb med følgende dagsorden:
- a. Valg af dirigent.
 - b. Bestyrelsens beretning.

- c. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- d. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- e. Forslag.
- f. Valg til bestyrelsen.
- g. Valg af administrator.
- h. Valg af revisor.
- i. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

Digital kommunikation

- § 25 a. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. digitalt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende digital platform.
- Stk. 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.
- Stk. 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.
- Stk. 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.
- Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er uanset stk. 1-4 berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.
- § 26. Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis den enten er nævnt i indkaldelse eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamling er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet

på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Et medlem der er i restance med boligafgiften eller er blevet ekskluderet fra foreningen, har andelshaveren ingen stemmeret på generalforsamlingen.

- Stk. 4. 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.
- § 27. Generalforsamlingen træffer 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.
- Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidige ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 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 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- Skt. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 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 4/5 af de repræsenterede stemmer uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- Stk. 4. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- § 28. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

- § 29. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlings beslutninger.
- § 30. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, derudover konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to 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 vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

- Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådes valgperiode.
- § 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.
- Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 32. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved et simpelt stemmeflerhed.
- § 33. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

Administration

- § 34. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige drift.
- Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-5.
- Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.
- Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

Regnskab og revision

- § 35. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 34.
- Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- Stk. 3. Regnskabsåret er fra 01.10. til 30.09.

- § 36. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid af-
sætte revisor.
- Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Opløsning

- § 37. Opløsning 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.

- o O o -

Vedtaget på generalforsamlingen den 17. februar 1995
Ændret ved ekstraordinær generalforsamling den 14. april 1997
Ændret ved ekstraordinær generalforsamling den 9. marts 2001
Ændret ved ordinær generalforsamling den 31. januar 2006
Ændret ved ekstraordinær generalforsamling den 27. marts 2007
Ændret ved ekstraordinær generalforsamling den 11. marts 2024
Ændret ved ekstraordinær generalforsamling den 11. marts 2025

Bestyrelsen:

Lis Gildsig	Thomas Bech-Thomassen (formand)	David Edward Goss
Silie Heeschen	Marcus Johan Yngwe	

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.”

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Oldermansgården af 1996

Serienummer: 4aa42151-7714-4dfd-a72c-0027e3cc7bda

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-25 10:29:20 UTC



Thomas Bech-Thomassen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Oldermansgården af 1996

Serienummer: b0994ff6-0958-4c6a-b559-770dbb397b76

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-03-25 10:58:33 UTC



Marcus Johan Yngwe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Oldermansgården af 1996

Serienummer: b839aea7-d1cf-464f-babd-b0ada693b36b

IP: 87.63.xxx.xxx

2025-03-25 11:14:49 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Oldermansgården af 1996

Serienummer: 23d59d47-967a-4e65-b694-f0339a2f1983

IP: 85.129.xxx.xxx

2025-03-25 14:33:59 UTC



Silie Heeschen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Oldermansgården af 1996

Serienummer: ae468b13-f094-456e-914c-80350449e736

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-25 16:48:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter