

# **V E D T Æ G T E R**

## **FOR**

# **ANDELSBOLIGFORENINGEN**

## **BORUPS PLADS**

### **Navn og hjemsted**

#### **§ 1**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Borups Plads. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

### **Formål**

#### **§ 2**

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 5040 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Stefansgade 48-62/Borups Plads 26-30/Lundtoftegade 2-10/Humlebækgade 39-51, 2200 København N.

Stk. 2. Bestyrelsen forestår udlejning af erhvervslejemål og salg af beboelseslejemål, som bliver ledige. Dog skal der altid være mindst 3 beboelseslejemål i ejendommen.

Bestyrelsen er bemyndiget til at lade en lejebolig sælge via ejendomsmægler eller genudleje, hvis et salg til andelsbolig ikke kan gennemføres til fuld pris.

### **Medlemmer**

#### **§ 3**

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. Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Dette medlem skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Dette medlem kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at

stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 4. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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, idet foreningen er berettiget til at fradrage sædvanlige salgsomkostninger, herunder eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor.

Stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer.

Stk. 3. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til anden end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

Stk. 4. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 12.

Stk. 5. På hvert andelsbevis kan der højst noteres 2 myndige personer.

## **Indskud, hæftelse og andel**

### **§ 4**

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 200 pr. m<sup>2</sup>, hvori modregnet forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinier fastsat af bestyrelsen.

Stk. 2. Ved optagelsen af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som i henhold til § 15 godkendes for andel og lejlighed.

### **§ 5**

Medlemmer hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personlig og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2 indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

## § 7

Stk. 1. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 21, 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.

## Boligaftale

### § 8

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

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

### § 8 a

Foreningen afholder 3 arbejdsdage om året efter bestyrelsens bestemmelse. Arbejdsdage afholdes lørdag/søndag i tidsrummet kl. 09:00 - 16:00. Bestyrelsen meddeler med mindst en måneds varsel tidspunktet for arbejdsdagene. Personer over 15 år kan repræsentere en andel. Deltagelse på en arbejdsdag kan ske, ikke kun ved fysisk arbejde, men efter aftale med bestyrelsen også i form af hjælp til kaffebrygning, kagebagning, børnepasning, afhentning af materialer, eller anden form for aktiv opbakning omkring fællesarbejdet. Foreningen afholder alle udgifter til værktøj, materialer og forplejning. Alle andele skal være repræsenteret på mindst én dag årligt.

Stk. 2. Alle andele indbetaler kr. 50,00 månedligt, 1. gang pr. 1. marts 2014 til en fond, som anvendes til arbejdsdagene eller til andre vedligeholdelsesarbejder, som ikke udføres på arbejdsdage. De andele, som stiller med en deltager på mindst én arbejdsdag årligt, vil

efter hvert regnskabsårs udløb få udbetalt årets indbetaling. Bestyrelsen fører lister over, hvem der deltager på arbejdsdage. Ved fraflytning har andelshaver ikke krav på godtgørelse af betaling til fonden.

## **Boligafgift**

### **§ 9**

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

## **Vedligeholdelse mv.**

### **§ 10**

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## **Forandringer**

### **§ 11**

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldelsens forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter gældende regler, skal bestyrelsen have kopi af byggetilladelse inden arbejdet iværksættes og kopi af ibrugtagningstilladelsen.

Stk. 3. Det er ikke tilladt at etablere gulvvarme ved tilkobling til foreningens eksisterende varme-/vandanlæg. De tre eksisterende, registrerede anlæg (BO 26, BO 28 og LU 4) kan fortsætte så længe de holder, men ikke fornyes. Efter afskrivning (over 20 år fra etableringsdato) skal der ved salg foretages afprovpning og ny varmekilde etableres.

## **Fremleje mv.**

### **§ 12**

En andelshaver kan helt eller delvis fremleje 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.

Stk. 2. Mindst 4 uger inden fremleje påbegyndes, skal bestyrelsen have en skriftlig ansøgning, der oplyser fremlejegrunden, -perioden, navn på fremlejetager samt kontaktoplysninger på andelshaver under fraværet. Først når bestyrelsens skriftlige godkendelse heraf foreligger, er fremlejen lovlig.

## **Husorden**

### **§ 13**

Generalforsamlingen fastsætter reglerne for husorden efter bestemmelserne i § 26, stk. 2.

## **Overdragelse af andelen**

### **§ 14**

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

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie (man skal have boet i lejligheden i mindst 2 år, for at benytte denne regel. Bestyrelsen kan dog dispensere ved sygdom og lignende), ved bytning eller til en person, der dokumenterbart i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (den interne venteliste), har dernæst fortrinsret. For at blive optaget på den interne venteliste skal den pågældende have været medlem af foreningen i mindst 2 år. På den interne venteliste har personer, der har mulighed for at sammenlægge sin nuværende lejlighed med den lejlighed, der er blevet ledig, fortrinsret, hvorefter personer, der på grund af manglende fysik gerne vil flytte til en lavere liggende lejlighed, har fortrinsret, hvorefter tidspunktet for indtegningen tillægges højeste prioritet.

En andelshaver, som er optaget på den interne venteliste og som accepterer et tilbud om at overtage anden andelsbolig i foreningen, mister indstillingsretten til den bolig, som fraflyttes. Det er samtidig en betingelse, at alle i andelshaverens husstand flytter med over i den nye andelsbolig, således at der bliver en ledig bolig, der kan sælges videre på foreningens ventelister.

Hvis ingen fra foreningens ventelister ønsker at overtage den andelsbolig, som andelshaveren fra den interne venteliste fraflytter, overgår indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed til den andelshaver, som flytter til ny bolig i foreningen.

Når en andel overtages til sammenlægning, skal sammenlægningen være påbegyndt senest 6 måneder efter overdragelsesdatoen og lejlighedssammenlægningen skal være afsluttet senest 12 måneder efter overdragelsesdatoen. Bestyrelsen har ret til at besigtige lejligheden 6 og 12 måneder efter overdragelsesdatoen, for at sikre, at vedtægten overholdes. Ved lejlighedssammenlægning kræves, at den sammenlagte lejlighed kun har én hoveddør.

- c) Personer, der er optaget på foreningens børneventeliste, hvor såvel hjemme- som udeboende børn af andelshavere kan indtegnes, når de er fyldt 15 år. Indtegnings tidspunktet afgør prioritetsrækkefølgen.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning (ekstern venteliste). Personer kan tidligst indtegnes på denne liste, når de er fyldt 15 år.
- e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Stk. 3. Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er på mindst 20% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side, med en acceptfrist, der udløber på 5. dagen efter bestyrelsens offentliggørelse af salgsprisen.

## Overdragelsessummen

### § 15

Ved overdragelsen af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

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

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a) og c) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

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.

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

Stk. 4. Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særlig tilpasset eller installeret i lejligheden.

### § 15 a

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 skriftligt underrette foreningen om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en frist på mindst 5 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.

Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet foreningen. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 16

Bestyrelsen fastsætter i beboelseslejemål prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. 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 vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Bestyrelsen kan overdrage vurdering af forbedringer og løsøre til en vurderingsmand, der betales af sælger.

Stk. 3. 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 herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 4. Inden salg af enhver lejlighed skal der for sælgers regning foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker samt VVS-eftersyn af en autoriseret VVS-er, som begge udpeges af bestyrelsen. I de lejligheder, hvor der ikke i forvejen er opsat HPFI-relæ, skal der opsættes HPFI-relæ, der kan medtages som forbedring.

Såfremt der ved førnævnte eftersyn konstateres ulovlige installationer og lignende, kræves ulovlighederne udbedret inden overdragelse af lejligheden for sælgers regning

## § 17



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, forbedringer, inventar og løsøre. 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 om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dermed næst udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder for mangelsudbedring, vand- og varmeregnskab. Mangler, som er konstateret før fraflytning, men ikke er afhjulpnet inden overtagelsesdagen, vil medføre et fradrag ved afregning af provenuet. Fradragets størrelse vil normalt fremgå af vurderingsrapporten og udbetales til køber. Fraflytter har ikke krav på selv at foranstalte afhjælpningsarbejder i andelsboligen, når denne er fraflyttet.

Stk. 6. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

## § 18

Snarest muligt efter overtagelse af andelsboligen skal køber gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens stand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med køb af andelsboligen. Køberne kan kun

fremkomme med mangelsindsigelser skriftligt og op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Mangelsindsigelserne skal sendes både til bestyrelse og fraflytter sammen med relevant dokumentation og oplæg til en prissætning af udbedring eller nedslag i overdragelsessummen. Såfremt bestyrelsen finder købers krav for sådanne mangler rimeligt, kan bestyrelsen tilbageholde et tilsvarende beløb i afregningen overfor fraflytter, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køber efterfølgende gøre gældende direkte overfor den fraflyttende andelshaver.

### **§ 19**

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden 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, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

### **Dødsfald**

#### **§ 20**

Dør andelshaver, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse skal andelen overdrages ifølge reglerne i § 14.

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 har haft fælles husstand med andelshaveren. Derefter har et myndigt barn af andelshaveren fortrinsret til at indtræde som medlem og overtage beboelse af lejligheden.

Stk. 4. Hvis andelshaverens ægtefælle eller samlever ikke ønsker at overtage lejligheden har eventuelle myndige børn efter andelshaveren fortrinsret til at indtræde som medlem og overtage beboelse af lejligheden. Er der flere børn, afgøres retten til overtagelse af skifteretten.

Stk. 5. Dør en andelshaver, ophører alle fremlejeaftaler vedrørende lejligheden.

### **Samlivsophævelse**

#### **§ 21**

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.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen 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.

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.

## **Opsigelse**

### **§ 22**

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

## **Eksklusion**

### **§ 23**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr – beregnet efter lejelovens til enhver tid gældende bestemmelser – senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed eller når et medlem, trods skriftlig indsigelse herom, overtræder husordenens bestemmelser om forbud mod at holde husdyr, uanset om dyret er til gene eller ej.
- d) 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 sælge lejligheden efter venteliste-reglerne.

## Generalforsamling

### § 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

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

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

### § 25

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller efter reglerne i § 33 om digital kommunikation med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, enten via [bestyrelsen@borupsplads.dk](mailto:bestyrelsen@borupsplads.dk) eller i bestyrelsens brevsprække i porten. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller er offentliggjort jf. reglerne i § 33 eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Forslag, som indebærer udgifter for foreningen, kan kun behandles hvis forslaget ledsages af pris/budget, således at en vedtagelse indebærer, at forslaget kun gennemføres, hvis de reelle udgifter kan holdes indenfor rammerne af det vedtagne uden væsentlig merpris, svarende til ca. 10%."

Stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

### **§ 25 a**

Bestyrelsen kan efter samråd med administrator i særlige tilfælde undtagelsesvist vælge at afholde en nød-generalforsamling skriftligt eller digitalt, således at de enkelte andelshavere ikke møder fysisk op til generalforsamlingen, men i stedet stemmer skriftligt eller digitalt om kritiske og nødvendige emner, f. eks. godkendelse af regnskab, andelsbeviser, budget og nødvendig forhøjelse af boligafgiften, eller forslag om valg til 1 eller flere bestyrelsesposter eller iværksættelse af et påkrævet arbejde inkl. finansiering. En ordinær generalforsamling, afholdt som nød-generalforsamling, skal snarest forholdene tillader det, følges op af en generalforsamling med fremmøde, hvor udskudte punkter skal behandles.

Afholdelse af skriftlig eller digital nød-generalforsamling kan ske efter skriftlig indkaldelse, indeholdende dagsorden/forslag og med sædvanligt varsel til andelshaverne, jfr. § 25. Særlige tilfælde, jf. stk. 1, er f. eks. hvor der foreligger forsamlingsforbud eller der vurderes at være en sygdomsrisiko eller fare for andelshaverne ved afholdelse af en fysisk generalforsamling med personligt fremmøde.

Bestyrelsen træffer beslutning om den praktiske planlægning og om den faktiske gennemførelse af stemmeafgivning ved brevstemmer eller digital løsning, og skal give medlemmerne de fornødne informationer til brug herfor.

En andelshaver, som dokumenterer at mangle mulighed for at deltage i en digital afstemning, skal foreningen tilbyde bistand til deltagelse digitalt, hvis det er muligt, eller som alternativ at kunne afgive skriftlig stemme.

### **§ 26**

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelse, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften, 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 en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## **§ 27**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten udpeger en til at skrive referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse offentliggøres, enten ved omdeling til andelshaverne eller ved offentliggørelse på foreningens hjemmeside. I sidstnævnte tilfælde kan alle medlemmer til enhver tid få udleveret seneste referat på foreningens kontor.

## **Bestyrelsen**

### **§ 28**

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

### **§ 29**

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen i ulige år og bestyrelsens kasserer

vælges af generalforsamlingen i lige år, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere. Der kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 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 3, indkaldes til 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

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 skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referat indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### § 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes 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 eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

### § 32

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **Digital kommunikation**

### **§ 33**

Stk. 1: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henvide til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller i anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2: En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse, evt. ved at tilmelde sig Probo-hjemmesiden.

Stk. 3: Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4: Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.

Stk. 5: Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere er, uanset stk. 1-4, altid berettiget til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post.

## **Administration**

### **§ 34**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Foreningens regnskabsår løber fra den 1. oktober til den 30. september. Første regnskabsår dog fra foreningens stiftelse den 15. maj 1996 til 30. september 1997.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

Stk. 3. Andelenes værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ordinære generalforsamling.



## § 35

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisoren.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne, jf. reglerne om digital kommunikation, med samme frist som gælder for indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## Opløsning

### § 36

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.

--o0o--

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling og på følgende senere generalforsamling: ekstraordinær generalforsamling den 25. september 1997, ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 1999, ekstraordinær generalforsamling den 21. juni 2001, ekstraordinær generalforsamling den 7. september 2004, ekstraordinær generalforsamling den 4. maj 2005, ekstraordinær generalforsamling den 21. juni 2005, ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 2006, ekstraordinær generalforsamling den 27. marts 2007, ekstraordinær generalforsamling den 10. marts 2010, ordinær generalforsamling den 18. februar 2013, ekstraordinær generalforsamling den 27. februar 2014, ekstraordinær generalforsamling den 3. marts 2015, ekstraordinær generalforsamling den 26. januar 2016, ordinær generalforsamling den 8. december 2016, ekstraordinær generalforsamling den 7. februar 2017, ordinær generalforsamling 7. december 2017, ekstraordinær generalforsamling den 23. januar 2018, ordinær generalforsamling den 27. maj 2021, ordinær generalforsamling den 6. januar 2022, ekstraordinær generalforsamling den 17. maj 2022 og ekstraordinær generalforsamling den 9. maj 2023.

For A/B Borups Plads:

---

---

## Bodil Kølbæk Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bodil Kølbæk Pedersen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: ebab50cb-9e23-4455-8408-bd38772bd27c  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 14:54:10  
Underskrevet med MitID



## Anne Sofie Salling Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anne Sofie Salling Rasmussen  
Kasserer  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: 015113e2-fc18-4eb6-8cb9-53199a060cd4  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 09:17:46  
Underskrevet med MitID



## Anna Weile Kjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anna Weile Kjær  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: f40b8247-a87e-4271-97f5-758734883ece  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 17:05:45  
Underskrevet med MitID



## Kenneth Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kenneth Schifferer Madsen  
Næstformand  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: d9d02379-97dd-4f00-80db-0db78cbe11fc  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 13:36:40  
Underskrevet med MitID



## Janna Linn Grunth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Janna Linn Grunth  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: 3cbc1c59-1771-4497-a1e7-fc4d5c30150d  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2023 kl.: 10:54:34  
Underskrevet med MitID



## Anne Bisgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anne Bisgaard Kristensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: d0729181-1fdd-4441-9cf9-f62fb2494080  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 11:52:06  
Underskrevet med MitID



## Markus Bruun Levinsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Markus Bruun Levinsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Borups Plads (110)  
ID: e6af5a03-71f9-4c14-8bf4-fb3161746e7a  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 11:55:00  
Underskrevet med MitID



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

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