

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

## Vedtægter for Andelsboligforeningen Damgården



# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

## Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted	Side	3
§ 2	Formål	Side	3
§ 3	Medlemmer	Side	3-4
§ 4	Indskud	Side	4
§ 5	Hæftelse	Side	4
§ 6	Andel	Side	5
§ 7	Boligaftale	Side	5
§ 8	Boligaftgift	Side	5
§ 9	Vedligeholdelse	Side	6
§ 10	Forandringer	Side	6-7
§ 11	Fremleje	Side	7-8
§ 12	Husorden	Side	8
§ 13	Overdragelse	Side	8-9
§ 14	Pris	Side	9-10
§ 15	Fremgangsmåde	Side	10-11
§ 16	Garanti for lån	Side	11
§ 17	Haver/eksklusive brugsret	Side	12
§ 18	Tvungen fraflytning	Side	12
§ 19	Dødsfald	Side	13
§ 20	Samlivsophævelse	Side	13
§ 21	Opsigelse	Side	13
§ 22	Eksklusion	Side	14
§ 23	Ledige lejligheder	Side	14
§ 24	Generalforsamling	Side	14-15
§ 25	Indkaldelse m.v.	Side	15
§ 26	Flertal	Side	16
§ 27	Dirigent m.v.	Side	15-16
§ 28	Bestyrelse	Side	16
§ 29	Bestyrelsesmedlemmer	Side	16-17
§ 30	Inhabilitet	Side	17
§ 31	Møder	Side	17
§ 32	Tegningsret	Side	17
§ 33	Administration	Side	17
§ 34	Regnskab	Side	18
§ 35	Revision	Side	18
§ 36	Udsendelse af årsregnskab m.m.	Side	18
§ 37	Sidste udlejede lejlighed	Side	18
§ 38	Opløsning	Side	18-19

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

---

## § 1. NAVN OG HJEMSTED

---

1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Damgården.
  2. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 

## § 2. FORMÅL

---

1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere, ejendommen matr.nr. 2413 Vigerslev, beliggende Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, 2500 Valby.
- 

## § 3. MEDLEMMER

---

1. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager en beboelseslejlighed eller erhvervslejlighed i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med opskrivninger.
2. Hvert medlem kan kun have een beboelseslejlighed og kun een erhvervslejlighed. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til sammenlægning af 2 beboelseslejligheder på betingelse af, at der er tale om gennemførelse af en fysisk sammenlægning af 2 beboelseslejligheder i enten vertikalt eller horisontalt plan og det ene køkken nedlægges, og under forudsætning af, at sammenlægningen kan godkendes af Københavns kommune. Undtaget herfra er dog nuværende portlejligheder på 44 m<sup>2</sup> og 48 m<sup>2</sup>.
3. Andelshavere med beboelseslejlighed er forpligtet til at bebo lejligheden, jvf. dog § 11. Efter køb af beboelseslejlighed til sammenlægning med en nuværende, har andelshaveren kun en stemme.
4. Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med § 13, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
5. Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højstbydende på tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.
6. Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på indtil 12

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

måneder og kun med det formål, at andelen søges overdraget til en andelshaver, som opfylder vedtægterne, herunder § 13. Fristen regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til panthaveren.

7. Godkendelsen er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender og panthaveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen indtil denne er overdraget på ny.
8. Hvis overdragelsen ikke er sket indenfor den fastsatte tidsbegrænsede periode, finder overdragelse sted efter bestemmelsen i §13.

---

## § 4. INDSKUD

1. Indskud udgør et beløb, svarende til 6 måneders boligafgift ekskl. moderniserings- forhøjelse, således som denne er fastsat ved stiftelsen.
2. Indskuddet skal betales kontant, idet dog beboerne, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
3. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

---

## § 5. HÆFTELSE

1. Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jvf. dog stk. 2.
2. For de lån i kreditforeninger eller 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 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

---

## § 6. ANDEL

1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

2. Andelene kan belånes og retsforfølges i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.
3. Andelsboligforeningen/ administrator er berettiget til et gebyr for afgivelse af erklæring om andelshaverens brugsret til den pågældende lejlighed, jf. andelsboligforeningslovens § 4a. Foreningens eventuelle administrator bemyndiges til at afgive erklæring på vegne af bestyrelsen.
4. Andelsboligforeningen/administrator kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refundere udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens/administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og til tvangssalg eller auktion.
5. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis og mod betaling af et gebyr herfor til administrator/bestyrelse.

---

## § 7. BOLIGAFTALE

---

1. Foreningen kan i det omfang man finder det fornødent oprette en selvstændig bolig/lejeaftale med hvert enkelt medlem, der nærmere regulerer indholdet i nærværende vedtægter m.v.

---

## § 8. BOLIGAFGIFT

---

1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af general- forsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

---

## § 9. VEDLIGEHOLDELSE

---

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

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

2. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter tillige eventuelle nødvendige udskiftninger fra hoved elmåler, fliser og armaturer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter alle øvrige bygningsdele og tilbehør i boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve, værelsesdøre, køkkenborde, elinstallationer, tillige med den forringelse som skyldes slid og ælde. Andelshaver skal endvidere løbende foretage indvendig maling af vinduesrammer m.v.
3. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde alle eksterne lokaler eller områder, hvortil der tillagt den pågældende andelshaver eksklusiv brugsret, herunder eksempelvis pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, haver o.lign.
4. Bestyrelsen kan gennem husorden fastsætte nærmere regler vedrørende omfanget af den pågældende vedligeholdelsespligt, hvortil der er tillagt eksklusiv brugsret.
5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist.
6. På tilsvarende vis kan andelshaverens eksklusive brugsret til andre arealer end boligen ligeledes bringes til ophør med 3 måneders forudgående skriftligt varsel, såfremt andelshaveren efter skriftligt påbud ikke efterkommer indholdet heri, herunder undlader at gennemføre nødvendig løbende vedligeholdelse eller i øvrigt fortsat tilsidesætter de pligter, der i relation til benyttelsen er fastlagt i enten husorden eller foreningens vedtægter.

---

## § 10. FORANDRINGER

---

1. Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.
2. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet, herunder: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge i eksisterende beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

---

## § 11. FREMLEJE/KORTTIDSUDLEJNING

---

### Fremleje:

1. En andelshaver er berettiget til at fremleje sin andelsbolig tidsbegrænset i op til 3 år indenfor en samlet 5-årig periode. Bestyrelsen kan dog i helt ekstraordinære situationer give tilladelse til fremleje i længere perioder.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

2. Forinden en andelshaver må fremleje sin andelsbolig, skal andelshaveren have beboet lejligheden i mindst 6 måneder.
3. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet. Disse oplysninger skal være fremsendt til bestyrelsens godkendelse senest 1 måned før den påtænkte fremleje påbegyndes.
4. Bestyrelsen kan lade udfærdige nærmere retningslinjer for betingelserne, der minimum skal være gældende i fremlejeperioden samt betinge, at disse retningslinjer indgår i aftalegrundlaget mellem fremlejegiver og fremlejetager.
5. Ved fremleje betales et af bestyrelsen nærmere fastsat gebyr, p.t. kr. 2.000, hvilket gebyr pristalsreguleres med udviklingen i nettoprisindekset på baggrund af oktober prisindekset, første gang til ikrafttræden 1. januar 2014, og oprundes til nærmeste hele kr. 25.
6. Gebyret dækker bl.a. eventuelle retableringsudgifter til øget nedslidning af trappeopgange i forbindelse med ind- og udflytninger, hvor skadevolder ikke kan identificeres.

## Forældre køb:

7. Forældre/børnekøb er tilladt og andelen kan således uden tidsbegrænsning udlejes til børn/forældre. Lejer har i disse tilfælde ikke tilladelse til at videreudleje/fremleje andelen, når lejer fremlejer andelen er andelshaver forpligtet til enten at flytte ind i andelen eller at sælge gennem bestyrelsen i henhold til § 13.
8. Fremleje eller udlån af enkeltværelser i andelsboligen kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte nærmere betingelser, idet disse betingelser i al væsentlighed vil følge de til enhver værende regler i lejeloven på det pågældende område.

## Korttidsudlejning:

9. Lejer er berettiget til at gennemføre korttidsudlejning af sin andelslejlighed, dog således at bestyrelsen forinden korttidsudlejning finder sted skal orienteres herom, ligesom beboerne i den berørte opgang skal orienteres ved opslag i opgangen.
10. For korttidsudlejning gælder følgende: Der må maksimalt udlejes 35 dage pr. kalenderår.
11. Bestyrelsen kan til enhver tid kræve dokumentation for, at der ikke udlejes i strid med andre bestemmelser i nærværende vedtægter.
12. Ved korttidsudlejning pålægges andelshaver at meddele bestyrelsen lejeperiodens varighed samt antal lejere og at udlevere lejers kontaktoplysninger. Andelshaver er ansvarlig for skader på fællesejendom, som er forårsaget af korttidslejers benyttelse af det lejede, herunder fællesarealer.
13. Medlemmer og korttidslejeres overtrædelse af reglerne om korttidsudlejning, herunder vilkår samt lejers overtrædelse af gældende husorden/vedtægter an-

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

ses for værende en alvorlig skade og ulempe for andre medlemmer, hvorfor en udøvelse af en sådan adfærd kan medføre eksklusion af medlemmet i henhold til eksklusionsbestemmelsen.

---

## § 12. HUSORDEN

---

1. Generalforsamlingen kan gennem en husorden fastsætte nærmere regler, der regulerer beboernes interne adfærd, herunder tillige i relation til husdyrhold m.v.
2. Bestemmelser om husdyrhold kan alene ændres, således at bestående rettigheder opretholdes, indtil det pågældende husdyr er bortfjernet fra ejendommen.

---

## § 13. OVERDRAGELSE AF ANDEL

---

1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er andelshaver berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med pkt. a-e. Bestyrelsen skal dog godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse afgives.
  - a) Den der indstilles af andelshaveren, og overdragelsen sker til en person, med hvem personen er beslægtet i lige op- og nedstigende linje ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, samt at søskende i lige op- og nedstigende linje kan overdrage til hinanden.
  - b) Til fysisk sammenlægning i overensstemmelser med betingelserne som angivet i § 3.
  - c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed samtidig frigøres. Indstillingsretten vedrørende den således frigjorte lejlighed overlades til bestyrelsen med respekt af yderligere fortrinsrettigheder ifølge nærværende §.
  - d) Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen.
  - e) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
2. Alle indtegnede er selvstændigt forpligtiget til at vedligeholde den elektroniske adresse, som er blevet meddelt i forbindelse med notering på venteliste.
3. Bestyrelsen kan årligt fastlægge et gebyr for at opretholde den indskrevne persons navn på de foreliggende ventelister.



## § 14. PRIS

---

1. Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 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 fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens 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 det lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser på grund af alder og slitage.
  - c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder, slitage og afskrivninger.
  - d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld kan der beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
  - e) Værdien af erhvervsvirksomhed, herunder goodwill, driftsmidler, varelager og lignende, der sædvanligt indgår i overdragelse af en erhvervsvirksomhed.
  - f) Der gennemføres tillige et obligatorisk VVS- og eltjek af andelsboligens installationer.
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 overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
3. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver/vurderingsmand.
4. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen eller en af bestyrelsen antaget uvildig rådgiver 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 Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation.
5. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og uvildig rådgiver og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

6. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver 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 herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

---

## § 15. FREMGANGSMÅDE

---

1. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab, seneste budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andel, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.
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. og skal i øvrigt løbende justeres set i forhold til den på enhver tid værende lovgivning om overdragelse af andelsboliger.
3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
4. Bestyrelsen kan endvidere forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
5. Overdragessummen skal indbetales til foreningen/administrator, som efter fradrag af sine tilgodehavender/omkostninger udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Udbetaling af restbeløbet skal som udgangspunkt ske senest 3 uger efter overdragelsen.
6. Såfremt køber efter overtagelse har konstateret eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedring, inventar og løsøre skal dette omgående meddeles til sælger med kopi til bestyrelse, administrator og vurderingsmand.
7. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælger, således at beløbet først udbetales, når det enten ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

8. Såfremt der ikke kan opnås forlig, skal køber senest 3 måneder efter kravets fremsættelse have iværksat fornødne retlige bestræbelser på inddrivelse og fastlæggelse af kravets berettigelse, idet bestyrelsen/administrator i modsat fald er berettiget til at udbetale det tilbageholdte beløb til sælger.

---

## § 16. GARANTI FOR LÅN

---

1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforenings-loven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftlig om restancen.
2. Bestyrelsen/administrator 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 herved bringe hans brugsret til ophør.
3. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen fra salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

---

## § 17. HAVER/EKSKLUSIVE BRUGSRETTIGHEDER

---

1. En andelshaver af en stuelejlighed kan indenfor de af bestyrelsen nærmere fastlagte udendørs arealer ansøge om tilladelse til at foretage indgreb i facaden med henblik på etablering af altandøre og udgang til de udvendige grønne fællesarealer.
2. Andelsboligforeningen gennemfører og afholder mod en forhøjelse af boligafgiften den pågældende udgift til etablering af dørudgang m.v. til have arealet. Boligafgiftsforhøjelsen fastsættes af bestyrelsen som udgangspunkt på baggrund af en beregning over ydelsen på 20-årigt realkreditlån til etablering af den pågældende foranstaltning.
3. Medlemmet kan endvidere fremsætte anmodning om leje af have areal ud fra den pågældende andelshavers bolig. Etablering af adgang til haverne foretages af andelsboligforeningen, hvorefter de afholdte omkostninger opkræves hos lejer.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

Lejens størrelse fastsættes af bestyrelsen. Lejen for en standard have på ca. 4x5 m er på kr. 300 pr. måned, som indeks reguleres hver den 1. oktober. (Hvis større haver reguleres lejen i forhold til en standard størrelse). Generalforsamlingen fastsætter gennem husorden de nærmere betingelser vedrørende benyttelsen m.v., herunder i relation til etablering af områdeopdelinger/klipping af hæk, oprydningsforpligtigelse, løbende græsslåning, vedligeholdelse samt øvrige adfærdsregulerende forhold m.v. Højde på hækken må maks. være 1,60 m. Der må ikke etableres køkkenhaver. I skellinjen må der kun opsættes træhegn efter angivne retningslinjer. Hvis gældende regler ikke overholdes, vil det medføre eksklusion/lukning af adgang til haven.

4. Der betales et depositum p.t. på kr. 5.000 til dækning af manglende hækklipning m.v. Bestyrelsen bemyndiges til at regulere beløbet.
5. Såfremt der finder overtrædelse sted af de for benyttelsen nærmere angivne vilkår, er bestyrelsen berettiget til at bringe den pågældende eksklusive brugsret til ophør.

---

## § 18. TVUNGEN FRAFLYTNING

1. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller at overdragelsen er 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 § 15.

---

## § 19. DØDSFALD

1. I tilfælde af en andelshaver med brugsret til en beboelseslejlighed afgår ved døden, skal de pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 6 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
2. I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en erhvervslejlighed afgår ved døden, skal dødsboet være berettiget til at afhænde andel og lejlighed efter reglerne i § 13.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

3. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

---

## § 20. SAMLIVSOPHÆVELSE

---

1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
2. Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

---

## § 21. OPSIGELSE

---

1. Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § § 13 - 19 om overførsel af andelen.

---

## § 22. EKSKLUSION

---

1. Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen og samtidig bringe medlemmets brugsret til en andelslejlighed til ophør i følgende tilfælde:
  - a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - b) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9, stk. 6.
  - c) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Álholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

- e) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
  - f) Såfremt en andelshaver groft overtræder foreningens vedtægt eller husorden og trods påkrav fortsat overtræder vedtægt eller husorden.
2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 1, litra B, C, og D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen fristhvem der skal overtage andelsboligen.
  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 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 § 15.

---

## § 23. LEDIGE LEJLIGHEDER

---

1. tilfælde hvor en tidligere udlejet beboelseslejlighed skal overgå til en andelshaver eller en beboelseslejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 18, 19 og 22, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13, stk. 1, a-e nævnte ventelister. Såfremt beboelseslejligheden ikke overtages i henhold til venteliste skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaveren kan indstille en kandidat til beboelseslejligheden, og der trækkes da lod om de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13, stk. 1. Såfremt ingen kandidat indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage beboelseslejligheden.
- 2.

---

## § 24. GENERALFORSAMLING

---

1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
  - a) Valg af dirigent og referent.
  - b) Bestyrelsens beretning.
  - c) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
  - d) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - e) Forslag.
  - f) Valg til bestyrelsen.
  - g) Eventuelt.
3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller en 1/4 del af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

---

## § 25. INDKALDELSE M.V.

---

1. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling ved elektronisk post (e-mail) eller tilsvarende med mindst 14 dage og max. 4 ugers varsel. Det er den enkelte andelshavers ansvar at sikre, at foreningen er i besiddelse af den korrekte elektroniske adresse. Andelshavere, der er fritaget for modtagelse af elektronisk post, kan ved skriftlig tilkendegivelse til bestyrelsen eller administrator fremover få ovennævnte tilsendt pr. post.
2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 4 uger før generalforsamlingens afholdelse. Bestyrelsen skal ved opslag senest 6 uger før den påtænkte generalforsamlingsdato ved opslag meddele, hvornår generalforsamlingen påtænkes afholdt, herunder at medlemsforslag skal indsendes til bestyrelsen senest 2 uger efter opslag er fremsendt.
3. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være udsendt til medlemmerne samtidig med indkaldelsen for at kunne blive behandlet på generalforsamlingen.
4. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
5. Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 5 stemmer i henhold til fuldmagt.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

---

## § 26. FLERTAL

---

1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/8 af foreningens medlemmer være til stede.
  2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
  3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
  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 et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- 

## § 27. DIRIGENT M.V.

---

1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, jfr. § 24.
  2. Der udfærdiges et kort beslutningsreferat for indholdet i generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten samt den tegningsberettigede bestyrelse og tilstræbes udsendt til andelshaverne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.
- 

## § 28. BESTYRELSE

---

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



# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

---

## § 29. BESTYRELSESMEDLEMMER

---

1. Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men iøvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
  2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en beboelseslejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
  3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.
  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 ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- 

## § 30. INHABILITET

---

1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller i øvrigt har en personlig tilknytning til kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 

## § 31. MØDER

---

1. Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.
- 

## § 32. TEGNINGSRET

---

1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

---

## § 33. ADMINISTRATION

---

1. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
  2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 

## § 34. REGNSKAB

---

1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra 1. oktober 1990 - 31. december 1991.
  2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen, jvf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 

## § 35. REVISION

---

1. Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 

## § 36. UDSENDELSE AF ÅRSREGNSKAB M.V.:

---

1. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- 

## § 37. SIDSTE UDLEJEDE LEJLIGHED

---

1. Andelsboligforeningen skal til enhver tid opretholde foreningens udlejningsforhold af enten en beboelses- eller erhvervslejlighed.

# Andelsboligforeningen DAMGÅRDEN

Valby Langgade 226 - 254, Højdedraget 2 - 12, Ålholmvej 13 - 15, Bramslykkevej 35 - 65, Vestervang 5, Kontor: Valby Langgade 254, Telefon 36 16 23 47.

## § 38. OPLØSNING

1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
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.
3. Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 20. august 1990, samt ændring af § 21 stk. 3 den 29.3.1993, § 8 stk. 2 den 5.5.1993, § 16 A den 27.6. 1996, § 3 stk.1 den 20.5.1999 med efterfølgende rettelser på generalforsamlingen den 29.03.1993, den 05.05.1993, den 27.06.1996, den 20.05.1999 er i § 6 punkt 6.2 ændret, nyt punkt 6.3, nuværende punkt 6.3 ændret til punkt 6.5 og nyt punkt 6.4 indsat, i § 15 er punkt 15.3 erstattet af nyt, og i § 16 er punkterne 16.1 til 16.5 udgået og erstattet af nye punkter 16.1 og 16.2 den 18.5.2005, den 7. juni 2006 er vedtaget tilføjelse til § 3.1, ændring af § 13.2a, tilføjelse til § 15.1 og 15.3 og ændring og tilføjelse til § 15.5. Senest den 6.6.2007 er vedtaget ændring af § 3.1. den 6. maj 2009 er nyt afsnit 11.3 og 11.4 endeligt vedtaget. Den 4. juli 2012 blev ændring af § 3.3, 3.3.1, 3.3.2 og 3.3.3 endeligt vedtaget. Den 11. december 2013 blev ændring af § 11 endeligt vedtaget. Ved ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2015 blev ændring af § 15, stk. 5 endeligt vedtaget.

I bestyrelsen:

Alex Andersen  
(formand)

Ole Nissen

Karin Nissen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Johnnie Pjetursson

Alice Ingvartdsen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# Penneo

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

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

## Ole Nissen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-679643630493

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-02-11 09:20:40Z

NEM ID 

## Alice Ellinor Ingvardtsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B DAMgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-686734251730

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-02-11 11:09:28Z

NEM ID 

## Karin Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-222419426121

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-02-13 17:03:15Z

NEM ID 

## Alex Valdemar Oluf Andersen

### Formand

På vegne af: A/B Damgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-854568904755

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-02-15 09:40:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G80CO-P0E8P-SE304-EP2BZ-8EHHK-8Q86K

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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