

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
CHR. SVENDSENSGÅRDEN

Navn og hjemsted § 1.

- (1.1) Foreningens navn er andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

Formål § 2.

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1418-1419 Sundbyøster, beliggende Holmbladsgade 25/Chr. Svendsensgade 1-9.

Medlemmer § 3.

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have een lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden eller drive erhverv fra lejligheden, såfremt den i øvrigt er godkendt til dette, jfr. dog § 11.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/ erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 13 stk. 1-2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.
- (3.3) Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejeforholdet ved fremsendelse af frem-lejekontrakten inden fremlejeforholdet tager sin begyndelse.
- (3.4) Når et fremlejeforhold i henhold til ovenstående bestemmelser er ophørt, skal der gå mindst 1 år, før et nyt fremlejeforhold må påbegynde.

Indskud § 4.

- (4.1) Indskud udgør et beløb, således som det er fastsat ved stiftelsen, og som det fremgår af vedhæftede oversigt.
- (4.2) 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.

Hæftelse § 5.

- (5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) 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.

- (5.3) 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.
- (5.4) Bestyrelsen og administrator er til enhver tid bemyndiget til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.

Andel § 6.

- (6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til det oprindelig indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jfr. vedhæftede oversigt over indskud og areal. Såfremt formuen opgøres til et mindre beløb end værdien pr. 31. 12. 1995 sker fordelingen i forhold til det erlagte indskud.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) 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.
Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forbedringer og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for andelshaverens regning. Foretages vurderingen af foreningens bestyrelse, er den berettiget til at opkræve et rimeligt honorar herfor af andelshaveren.
- (6.4) 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.

Boligaftale § 7. (udgået 2015)

- (7.1) Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, kan anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftgift § 8.

- (8.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligaftgiften for de enkelte lejligheder, således at det in dbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.
- (8.2) Som almindeligt depositum indbetales et beløb svarende til 2 måneders boligaftgift.

Vedligeholdelse § 9.

- (9.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. Bestyrelsen forudsætter, at ændringer og reparationer vedr. el og vand udføres eller godkendes af autoriserede installatører i henhold til gældende lovgivning herom.

- (9.2) Andelshaverne der bebor stuelejlighederne og har brugsret til forhaven er forpligtet til at sørge for vedligeholdelse af haven, såsom græsslåning, lugning og klipning af buske og hække. Effekter må ikke hensættes i haven.
- (9.3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

Forandringer § 10.

- (10.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog stk. 2.
- (10.2) Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- (10.3) Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- (10.4) 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: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Fremleje § 11.

- (11.1) En andelshaver kan kun fremleje eller-låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode, jfr. lejelovens bestemmelser herom.
- (11.2) En andelshaver, der har beboet lejligheden i minimum 12 måneder, kan helt eller delvist fremleje sin bolig til en af bestyrelsen godkendt fremlejer i højst 1 år. Fremleje udover dette tidsrum kan kun ske med bestyrelsens skriftlige tilladelse og kun, hvis man er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet inden fremlejemålet tager sin begyndelse. Fremlejekontrakten skal udfærdiges af administrator. Honorar herfor udredes af andelshaveren.
- (11.3) Fremleje eller-lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- (11.4) Når et fremlejeforhold i henhold til ovenstående bestemmelser er ophørt, skal der gå mindst 1 år, før et nyt fremlejeforhold må påbegynde.

Husorden § 12.

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

- (12.3) Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse § 13.

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden, jfr. § 13.3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Bestyrelsen har pligt til at oprette de nedenfor nævnte ventelister. Bestyrelsen har pligt til at anvise ny andelshaver inden 6 uger efter at sælger har afleveret underskrevet aftale om køb/salg af andelslejlighed herunder specificeret opgørelse over forbedringer og løsøre samt dokumentation for installationernes eller forandringeres lovlighed.
- (13.3) Fortrinsret til at overtage andel og beboelseslejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, jfr. Lejelovens bestemmelser herom, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, samt til søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen. Uanset ovenstående bestemmelse har andelshaveren dog ingen indstillingsret for så vidt angår søskende, før den pågældende har beboet lejligheden i 2 år.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, således at den der først er indtegnet går forud for de senere indtegnede. Dog har naboen til den lejlighed der ønskes overdraget fortrinsret. Fortrinsretten er begrænset til at gælde naboer indenfor samme opgang, dog undtaget opgangene Holmbladsgade 25 og Chr. Svendsensgade 1 A. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne. Denne tilladelse skal foreligge senest 1 år efter overdragelsen, og skal snarest derefter bygningsmæssigt og administrativt gennemføres. Opnås og udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny.

Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre andelshavere.
2. Andre efter bestyrelsens beslutning.

Sker overdragelse i henhold til første punktum er fortrinsretten betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres. Indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed overlades til den fraflyttende andelshaver med respekt af andre fortrinsrettigheder i henhold til nærværende paragraf.

- c) Andelshaveres børn, der har bopæl i ejendommen, således at den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- d) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Bestyrelsen kan forlange at de indtegnede 2 gange inden 1. juli og 1. januar skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten. Modtages bekræftelsen ikke udgår de af ventelisten.
- e) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

- (13.4) 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.

- (13.5) For så vidt angår forretningslejlighederne skal erhververen godkendes af bestyrelsen, som også skal godkende erhvervstypen, idet bestyrelsen er berettiget til at nægte godkendelse af salg til en virksomhed, som støjer eller på anden måde generer. Erhvervsandelshavere kan dog altid overdrage til anvendelse indenfor samme branche, hvortil lejligheden hidtil er anvendt.

Pris § 14.

- (14.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning fastsættes under hensyn til værdien af foreningens ejendomme og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - c) Værdien af inventar, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særlig tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.
 - d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et pristillæg, respektive et prisnedslag, under hensyn hertil.
- (14.2) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overdragelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøret eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (14.4) Såfremt bestyrelsen eller den fraflyttende andelshaver ønsker det, kan forbedringer, inventar og løsøre vurderes ved syn og skøn foretaget af en vurderingsmand der anvendes af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og udgiften hertil deles mellem sælger og køber.
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg, eller nedslag for dårlig vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

- (14.6) Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

Fremgangsmåde § 15.

- (15.1) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i 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.
- (15.3) Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 5 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standard- bankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige 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.
- (15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og evt. efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.5) Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 16.

- (16.1) I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og andelshaveren ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til andelshaveren 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 andelshaveren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for 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 foregående månedsydelse og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

§ 17.

- (17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, med respekt af de i § 13 nævnte ventelister, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald § 18.

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død, skal den pågældendes eventuelle ægtefælle / samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/ samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje samt til søskende.
- (18.3) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, med respekt af de i § 13 nævnte ventelister, 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.

Samlivsophævelse §19.

- (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Opsigelse § 20.

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

Eksklusion § 21.

- (21.1) Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.
- (21.2) Et ekskluderet medlem kan forlange eksklusionen prøvet (bortset fra restancetilfælde) på en ekstraordinær generalforsamling, indkaldt til formålet. Bestyrelsen er på begæring af den ekskluderede forpligtet til at indkalde en sådan ekstraordinær generalforsamling.
- (21.3) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen med respekt af de i § 13 nævnte ventelister, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

Generalforsamling § 22.

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg af administrator og revisor.
 7. Valg til bestyrelsen.
 8. Eventuelt.
- (22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger de med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v. § 23.

- (23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt – eller elektronisk- med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling.
- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Administrator, revisor og personer, der er særlig indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (23.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal § 24.

- (24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen, hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 % 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.

- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
- (24.4) 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 ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

Dirigent m.v. § 25.

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (25.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse § 26.

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

Bestyrelsesmedlemmer § 27

- (27.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- (27.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller-suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.
- (27.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.
- (27.4) 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 en 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.

Møder § 28.

- (28.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (28.2) Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret § 29.

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, dog kræver optagelse af lån tillige administrators underskrift.

Administration § 30.

- (30.1) Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (30.2) I tilfælde af administrators opsigelse af administrationen skal samtlige andelshavere orienteres herom skriftligt pr. brev.
- (30.3) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab § 31.

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision § 32.

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (32.2) Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning § 33.

- (33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (33.2) 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.

AB CHR. SVENDSENSGÅRDEN

BOLIGNR.:	ADRESSE	INDSKUD	AREAL
1	Holmbladsgade 25, st. tv	1.971,50	148
2	Holmbladsgade 25, 1. tv.	736,14	84
3	Holmbladsgade 25, 2. tv	736,14	84
4	Holmbladsgade 25, 3. tv.	863,06	108
5	Holmbladsgade 25, 4. tv	736,14	83
6	Holmbladsgade 25, 5. sal	1.226,89	146
7	Holmbladsgade 25, 1. th.	693,83	90
8	Holmbladsgade 25, 2. th.	693,83	90

9	Holmbladsgade 25, 3. th.	693,83	90
10	Holmbladsgade 25, 4. th.	693,83	89
11	Holmbladsgade 25, 5. th.	617,67	81
12	Chr. Svendsens Gade 9, st. tv.	499,22	60
14	Chr. Svendsens Gade 9, 1. tv.	573,84	58
15	Chr. Svendsens Gade 9, 2. tv.	573,84	58
16	Chr. Svendsens Gade 9, 3. tv.	573,84	58
17	Chr. Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	122
18	Chr. Svendsens Gade 9, 5, tv.	431,53	52
19	Chr. Svendsens Gade 9, 1. th.	533,07	64
20	Chr. Svendsens Gade 9, 2. th.	533,07	64
21	Chr. Svendsens Gade 9, 3. th.	287,69	40
22	(sammenlagt med nr. 0017)		
23	(sammenlagt med nr. 0006)		
24	(sammenlagt med nr. 0030)		
25	Chr. Svendsens Gade 7, 1. tv.	456,91	54
26	(sammenlagt med nr. 0032)		
27	Chr. Svendsens Gade 7, 3. tv.	456,91	54
28	Chr. Svendsens Gade 7, 4.	922,29	107
29	(sammenlagt med nr. 0035)		
30	Chr. Svendsens Gade 7, stuen	879,98	108
31	Chr. Svendsens Gade 7, 1. th.	465,38	54
32	Chr. Svendsens Gade 7, 2.	922,29	108
33	Chr. Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	54
34	(sammenlagt med nr. 0028)		
35	Chr. Svendsens Gade 7, 5.	812,3	98
36	Chr. Svendsens Gade 5, st. tv.	423,07	54
37	(sammenlagt med nr. 0043)		
38	Chr. Svendsens Gade 5, 2. tv.	456,91	54
39	Chr. Svendsens Gade 5, 3. tv.	456,91	54
40	Chr. Svendsens Gade 5, 4. tv.	456,91	54
41	Chr. Svendsens Gade 5, 5. tv.	406,15	49
42	Chr. Svendsens Gade 5, st. th	456,91	54
43	Chr. Svendsens Gade 5, 1.	913,82	108
44	Chr. Svendsens Gade 5, 2. th	456,91	54
45	Chr. Svendsens Gade 5, 3. th	456,91	54
46	Chr. Svendsens Gade 5, 4. th	456,91	54
47	Chr. Svendsens Gade 5, 5. th	406,15	49
48	Chr. Svendsens Gade 3, stuen	846,14	108
49	Chr. Svendsens Gade 3, 1. tv.	465,38	54
50	Chr. Svendsens Gade 3, 2. tv	465,38	54
51	Chr. Svendsens Gade 3, 3. tv.	465,38	54
52	Chr. Svendsens Gade 3, 4.	922,29	107

53	Chr. Svendsens Gade 3, 5.	829,22	98
54	(Sammenlagt med nr.0048)		
55	Chr. Svendsens Gade 3, 1. th.	456,91	54
56	Chr. Svendsens Gade 3, 2. th.	456,91	54
57	Chr. Svendsens Gade 3, 3. th.	456,91	54
58	(sammenlagt med nr. 0052)		
59	(sammenlagt med nr. 0053)		
60	Chr. Svendsens Gade 1, stuen	837,66	102
61	Chr. Svendsens Gade 1, 1. tv.	490,76	61
62	Chr. Svendsens Gade 1, 2. tv.	490,76	63
63	Chr. Svendsens Gade 1, 3. tv.	490,76	63
64	Chr. Svendsens Gade 1, 4. tv.	490,76	63
65	Chr. Svendsens Gade 1, 5. tv.	490,76	62
66	(sammenlagt med nr. 0060)		
67	Chr. Svendsens Gade 1, 1. th	439,98	54
68	Chr. Svendsens Gade 1, 2. th	439,98	54
69	Chr. Svendsens Gade 1, 3. th	439,98	54
70	Chr. Svendsens Gade 1, 4. th	439,98	54
71	Chr. Svendsens Gade 1, 5. th	414,6	51
72	Chr. Svendsens Gade 1 A, st. tv.	456,91	56
73	Chr. Svendsens Gade 1 A, 1. tv.	456,91	57
74	Chr. Svendsens Gade 1 A, 2. tv.	456,91	57
75	Chr. Svendsens Gade 1 A, 3. tv.	456,91	57
76	Chr. Svendsens Gade 1 A, 4. tv.	456,91	56
77	Chr. Svendsens Gade 1 A, 5.	1.023,01	129
78	Chr. Svendsens Gade 1 A, st. th.	753,07	83
79	Chr. Svendsens Gade 1 A, 1. th.	719,22	85
80	Chr. Svendsens Gade 1 A, 2. th.	719,22	85
81	Chr. Svendsens Gade 1 A, 3. th.	719,22	85
82	Chr. Svendsens Gade 1 A, 4. th.	719,22	83
83	(sammenlagt med nr. 0077)		
	I alt	43.272,88	5094
13	Chr. Svendsens Gade 9, st. th	0	40
Foreningens lokale			

Disse vedtægter er forelagt på foreningens ordinære generalforsamling, afholdt 9. juni 2005 og endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt 5. oktober 2005 og erstatter tidligere gældende vedtægter af 29. oktober 1992, 14. november 1996, 5. oktober 1999 og 24. marts 2004.

Ændringer til vedtægterne for A/B Chr. Svendsensgården, senest vedtaget den 5. oktober 2005: tilføjelse til vedtægterne som ny § 3, nyt stk. 2, vedtægternes § 7 udgår, vedtægternes § 15 udskiftes afsnit 15.3. Tillæg til vedtægterne for A/B Chr. Svendsensgården, senest vedtaget d. 12. marts 2013.

Vedtægternes § 23 udskiftes afsnit 23.1 blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling mandag d. 8 april 2019.

Vedtægtsændringer til §3 stk. 2, ændring af vedtægtens §11 stk. 3 og tilføjelse til §11 stk. 4 vedtaget endeligt på generalforsamling 30.04.2025.

Underskrevet af nuværende bestyrelsen for A/B Chr. Svendsensgården 2025

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.”

Vibeke Hesselberg Davidsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: abf42a66-e54a-4744-a6e1-67d8b260d9fc

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-10-20 12:56:01 UTC



Halla Bjørk Bigum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 3edb96d3-4608-4416-b2c2-e84b8e98d58a

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-20 14:25:58 UTC



Jonas Lykke Andreasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 687d3b0b-13fd-4915-a591-283c72611397

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-20 16:27:50 UTC



Nina Marie Høyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 8395cd91-0e43-4070-bc4c-194c531ed40c

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-10-20 16:28:20 UTC



Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: fc9c9632-dbd7-46ba-8fe7-b140d37387c0

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-10-22 06:44:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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