

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

J.nr. 507/lp

## VEDTÆGT

### Andelsboligforeningen Tjørnen

#### Navn, hjemsted og formål

§ 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Tjørnen. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 3869 Sundbyøster m.fl.

#### Medlemmer

§ 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

*Stk. 2* Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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, 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 § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

*Stk. 3* Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

*Stk. 4* Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog stk. 2 og 3 samt § 12.

*Stk. 5* Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende én andelsbolig, hvortil der svarer én andel og én stemme. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.

*Stk. 6* Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

## **Indskud**

**§ 4** For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 500,00 pr. m<sup>2</sup>. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

*Stk. 2* Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

**§ 5** Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2* Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

*Stk. 3* Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed 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 boligernes indbyrdes værdi.

**§ 7** Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-24, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b.

*Stk. 2* Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

*Stk. 3* 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**

**§ 8** Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## **Boligafgift**

**§ 9** Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

## **Vedligeholdelse**

**§ 10** Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

*Stk. 2* Generalforsamlingen fastætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

*Stk. 3* Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.

*Stk. 4* Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

## Forandringer

**§ 11** Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2* Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

*Stk. 3* 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, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

*Stk. 4* Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

## Fremleje

**§ 12** En andelshaver kan, bortset fra i tilfælde af forældrekøb, fremleje sin lejlighed i max 2 år i henhold til lejelovens bestemmelser, når han/hun har beboet lejligheden i et halvt år. Lejligheden kan først fremlejes igen, når andelshaver har beboet lejligheden i et halvt år i træk.

*Stk. 2* Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

## Husorden

**§ 13** Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

*Stk. 2* Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

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

## Overdragelse

§ 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a) Til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til et barn, der hidtil har beboet andelen efter reglerne om forældre køb eller ved bytning til anden helårsbolig.
- c) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen samtidig godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning. Reglerne er vedhæftet vedtægterne.
- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre.
- e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

*Stk. 2* Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

*Stk. 3* Såfremt andelen ikke kan sælges efter ventelisterne, er andelshaveren forpligtet til selv at indstille en køber til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15 Har andelshaveren, med mindre fraflytning sker med henblik på at overlade boligen til et barn af andelshaveren efter reglerne om forældre køb, ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra f indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

## Dødsfald

§ 17 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

*Stk. 2* Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

*Stk. 3* Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

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

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

## **Samlivsophævelse**

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

*Stk. 2* Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husholdning med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

## **Opsigelse**

**§ 19** Andelshaveren kan opsigte boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

Sælger skal inden overdragelse igangsættes fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og en autoriseret el-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

## **Købessum**

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

- a) Værdien af andelen i foreningens formue ansættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling, hvor andelsværdien er fastsat. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

*Stk. 2* Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Et bestyrelsesmedlem indkalder skønsmanden og den fraflyttende andelshaver til besigtigelse af lejligheden, hvorefter skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

*Stk. 3* Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

## **Finansiering af købesum**

**§ 21** I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

**§ 22** Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men 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 forgående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## **Fremgangsmåde**

**§ 23** Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

*Stk. 2* Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange at overdragelseaftalen skal oprettes på en standardformular.

*Stk. 3* Bestyrelsen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ekspeditionsgebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant-, udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

*Stk. 4* Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningens administrator, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

*Stk. 5* Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

*Stk. 6* Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

## **Eksklusion**

**§ 24** Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb tillagt et påkravsgebyr senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyret beregnes efter lejelovgivningens regler.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen tillagt et påkravsgebyr senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyret beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

*Stk. 2* Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

*Stk. 3* Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

## **Generalforsamling**

**§ 25** Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

*Stk. 2* Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, ¼ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

**§ 26** Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlingen via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning, og for at e-mailen kan leveres til andelshaveren.

*Stk. 2* Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

*Stk. 3* Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

*Stk. 4* Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. I relation hertil ligestilles et barn af en andelshaver, der bebor en andelslejlighed i foreningens ejendom i kraft af reglerne om forældrekøb, med en andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

**§ 27** Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

*Stk. 2* Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud.
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6.
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %.
- d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
- e) Vedtægtsændringer.
- f) Foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.



§ 28 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## Bestyrelsen

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

§ 30 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.

Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3 Formand vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. 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. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer inklusive formanden bliver mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for resterende del af den fratrædtes valgperiode.

## Møder

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

Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator 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 mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

## Tegningsregel

§ 33 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Stk. 2 Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af, at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

## Administration

§ 34 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

## Regnskab og revision

§ 35 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

*Stk. 2* Regnskabsåret er 1/7 til 30/6. Første regnskabsår løber dog fra 1/6-2001 til 30/6-2002.

*Stk. 3* I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Fastsættes andelens værdi på en ekstraordinær generalforsamling, sker det på baggrund af det senest godkendte årsregnskab. Forslaget omdeles separat i forbindelse med indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

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

*Stk. 2* Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

## Opløsning

§ 37 Opløsning ved likvidation forestås ved 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.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 3. maj 2001, senere på ekstraordinær generalforsamling 25. november 2002, på ekstraordinær generalforsamling 15. november 2004, på ekstraordinær generalforsamling 13. juni 2005, på ordinær generalforsamling den 10. oktober 2005, på ordinær generalforsamling den 9. oktober 2006, på ekstraordinære generalforsamlinger den 15. maj 2007 og 10. december 2007, på ordinær generalforsamling den 25. oktober 2010, på ordinær generalforsamling den 26. oktober 2015, på ordinær generalforsamling den 31. oktober 2016, på ekstraordinær generalforsamling den 20. marts 2017, ordinær generalforsamling den 9. oktober 2017 og ordinær generalforsamling 21. oktober 2019.

I bestyrelsen:

---

Morten Bay Knudsen  
formand

Jimmy Ude Pedersen

**Stikord**

Administration § 25 stk. 2, § 26 stk. 2 og 3, § 34  
Afrekning § 23 stk. 4  
Andelsbevis § 7 stk. 3  
Andelsværdi § 20, § 25, § 35 stk. 2  
Bestyrelsen § 29, § 30  
Bestyrelsesmøde § 32  
Boligafgift § 9, § 25, § 27 b og c  
Budget § 25, § 36 stk. 2  
Bytte § 14 b  
Dødsfald § 17  
Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2  
Eksklusion § 24  
Erhvervsandel § 20 stk. 5  
Forbedringer – værdi af § 20 stk. 1 b  
Formue – beregning § 20  
Formue – fordeling § 6  
Formål § 2  
Forslag § 25, § 26 stk. 2  
Forsømmelse § 10 stk. 3, § 24 C  
Fraflytning § 14  
Gene § 24 d  
Generalforsamling – adgang til § 26 stk. 3  
Generalforsamling – afstemning § 26 stk. 4, § 27  
Generalforsamling – dagsorden § 25  
Generalforsamling – ekstraordinær § 25, stk. 2  
Generalforsamling – indkaldelse § 26  
Generalforsamling – ordinær § 25  
Godkendelse af andelshaver § 3, § 14 stk. 2, § 16, § 23 stk. 2  
Godkendelse af forandringer § 11 stk. 4  
Godkendelse af vilkår § 23 stk. 2  
Habilitet § 31  
Husdyr § 13  
Husorden § 13  
Hæftelse § 5  
Indskud § 4, § 6 og § 27 stk. 2  
Købesum – beregning § 20  
Købesum – betaling § 23 stk. 4  
Købesum – udbetaling § 23 stk. 4  
Lejlighedssammenlægninger § 3 stk. 4, § 14 c

Løsøre § 20  
Lån indskud § 21, § 22  
Lån i foreningen § 5  
Mangler ved lejlighed § 20 d, § 23 stk. 5  
Medlem § 3  
Misligholdelse af betaling § 24 a, b, f  
Navn § 1  
Opløsning § 37  
Opsigelse § 19  
Pantsætning § 7 stk. 2  
Påkrav § 24  
Referat § 28, § 31 stk. 2  
Revisor § 26 stk. 2, § 3, § 36  
Salgsaftale § 23 stk. 2  
Samliv – samlever § 16, § 18  
Specifikation af købesum § 20, § 23  
Suppleanter § 30  
Syn og skøn § 20  
Tegningsregel § 33  
Testamente § 17  
Vedligeholdelse § 10  
Vedtægtsændringer § 27  
Venteliste § 14  
Ægtefælle § 17, § 18  
Årsregnskab § 25, § 35

ooooOOoooo

## A/B Tjørnen.

**Retningslinier for sammenlægning af lejligheder i Andelsboligforeningen Tjørnen, jfr. vedtægternes § 14 c),**

- Sammenlægning af lejligheder kan ske med naboledigheden i samme opgang.
- Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejligheden inden 7 dage.
- Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af andelshaveren.
- Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til Københavns Kommune, Bygge- og Teknikforvaltningen, Otillavej 1, 2500 Valby, senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
- Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til kommunen inden 3 måneder efter overtagelsen af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af køberen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
- Afblænding af døre ved sammenlægninger.

### **Tjørnerækken**

For sammenlægninger af lejligheder i Tjørnerækken gælder at, begge indgangspartier **skal** bevares. Begge døre skal bevares fuldt funktionsdygtige og må derfor ikke afspærres eller blokeres fra indersiden.

### **Poppelrækken**

For sammenlægninger i Poppelrækken gælder, at det ene dørparti skal blændes på en af de to følgende måder og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav:

1. Det indgangsparti man ikke ønsker at benytte (højre eller venstre) fjernes helt. Dør, karm osv. fjernes. Der mures op i almindelige mursten, dvs. en halv-stens væg i forbandt med øvrige trapperumsvægge, og opmuringen pudses i niveau med resten af væggen. På hele vægfladen opsættes glasfilt, og væggen males i opgangens farver. Slutteligt monteres et gulvpanel magen til det eksisterende som ligeledes spartles og males i opgangens farver.
2. Det indgangsparti man ikke ønsker at benytte (højre eller venstre) fjernes helt. Dør, karm osv. fjernes. I hullet opsættes et træskelet af mindst 45 mm x 95 mm. træstolper i en afstand af højst 600 mm fra midte til midte. Træskelettet fastgøres i murværket. På **hver** side opsættes 2 lag gipsplader (bestående af 2 x 13 mm. gipsplader) i plan med de eksisterende vægge. Pladerne skal fastgøres med søm eller skruer anbragt i rækker, hvis indbyrdes afstand er højst 600 mm. Mellem de to lag gipsplader isoleres med min. 95 mm. fastholdt mineraluld i pladeform. Mineralulden skal være stenuld med densitet mindst 30 kg/(m<sup>3</sup>). Gipspladerne mod opgangen spartles, således at de er fuldstændig plan med den eksisterende væg. På hele vægfladen opsættes glasfilt, og væggen males i opgangens farver. Slutteligt monteres et gulvpanel magen til det eksisterende som ligeledes spartles og males i opgangens farver.

### **Farvekoder**

Loft og øvre vægflade	S0502-Y, glans 5
Nedre vægflade	S1502-Y, glans 7
Indfatninger, fodspark og balustre	S6502-Y
Dørflader	S0502-Y, glans 25

- Det ene køkken skal være nedlagt eller køkkenerne skal være sammenlagt ved færdigmelding af byggearbejder.
- Når sammenlægningen er tilendebragt, og ibrugtagningstilladelse er udstedt, udfærdiges nyt andelsbevis for den samlede lejlighed.
- Bygningsreglement af 1995 og de af Københavns Kommune gældende regler skal overholdes.
- *Hvis arbejdet ikke er afsluttet indenfor tidsfristen eller opfylder ovenstående krav, kan A/B Tjørnens bestyrelse igangsætte og færdiggøre arbejdet på andelshaverens vegne og for hans/hendes regning.*

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 9. oktober 2006  
**A/B Tjørnen**

# 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.”

## Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-16 10:16:04 UTC

NEM ID 

## Kris Bo Cronberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-638002449367

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-02-16 10:46:36 UTC

NEM ID 

## Morten Bay Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 45975ef1-4bfd-4497-8e31-6f61f198bfd0

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-02-18 11:15:37 UTC

Mit  

## Esben Qvist Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 76519357-d69f-4a22-a47c-b6537b57d7d4

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-02-20 10:32:34 UTC

Mit  

## Julie Finner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-495283867006

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-02-22 10:48:27 UTC

NEM ID 

## Mathias Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5672ac85-7ef7-4d54-8a77-dc24cd2819da

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-02-22 13:28:42 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 17OKO-2TYPE-48E6P-4HIEO-CNWIK-FWUM5

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>