

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
MÅLØVKILEN

Gældende vedtægter ajourført pr. 12. april 2018 i henhold til
Generalforsamlingsbeslutninger den 04. april 2018

§ 1

Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Måløvkilen.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Ballerup Kommune.

§ 2

Formål

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen, matr. nr. 21 z, Måløv by, Måløv, beliggende Skyttestræde, 2750 Ballerup.

§ 3

Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste eller midlertidig udstationering, hvor hele andelshaverens husstand flytter med i udstationeringsperioden.

§ 4

Indskud

- 4.1 Indskud udgør på stiftelsestidspunktet, svarende til:
Kr. 262.400,00 pr bolig eller i alt kr. 3.148.800,00 for en boligtype 3-værelses.
Kr. 313.000,00 pr. bolig eller i alt kr. 2.504.000,00 for boligtype 4-værelses.
- 4.2 Indskuddet skal betales kontant.
- 4.3 Ved senere overdragelse betales udover indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris der kan godkendes efter §14.
- 4.4 En andelshaver kan ved betaling af indskud for en bolig forlange, at foreningen yder garanti for lån til delvis finansiering af indskuddet efter reglerne i §16.

§ 5

Hæftelse

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jvf. 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 andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §13, stk. 2 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 långiverens 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.

§ 7

Boligaftale

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke erhverv i nogen form.

§ 8

Boligaft

- 8.1 Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte boliger fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. §6.

§ 9

Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. Det påhviler den enkelte andelshaver at vedligeholde såvel som udskifte komfur, kogeplade, ovn, køleskab, vaskemaskine, emhætte, opvaskemaskine samt tørretumbler. Det ovenfor nævnte er fremover at betragte som løsøre. Der skal i alle lejligheder være opsat en emhætte i køkkenet. Emhætten skal være kompatibel med Exhausto boligventilationssystem.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede have areal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af have arealet og for fælles eller egne hegn.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Dog påhviler det den enkelte stuelejlighed at male træværket i indgangspartiet, samt den enkelte 1. sals lejlighed at male træværket på altanerne. Malingen skal anvises af bestyrelsen.
- 9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en 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, jvf. §21.

§ 10

Forandringer

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftlig for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da

udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygningslovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11

Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3
- 11.2 En andelshaver kan ansøge bestyrelsen om tilladelse til at fremleje sin bolig på en tidsbegrænset fremlejeaftale. I ansøgningen skal der angives en årsag, der for andelshaveren umuliggør overholdelse af bopælspligten jf. §3.4. Andelsforeningen anerkender følgende årsager: sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold og militærtjeneste, samt midlertidig udstationering, hvor hele andelshaverens husstand flytter med i udstationeringsperioden. En fremlejeaftale må have en varighed op til 2 år. Andelshaver må ikke indgå en fremlejeaftale inden bestyrelsen har givet sin skriftlige godkendelse. Bestyrelsen kan dispensere fra ovenstående efter omstændighederne.
- 11.3 En andelshaver kan ansøge bestyrelsen om tilladelse til at fremleje enkelte værelser på en tidsbegrænset fremlejeaftale. Bestyrelsen fastsætter på baggrund af andelshaverens oplysninger nærmere betingelser for fremlejeaftalen. Bestyrelsen skal i den forbindelse, under hensyntagen til gældende lovgivning, vurdere potentielt slid på bygningen, ekstra affaldsvolumen, støjgener og parkeringsforhold.
- 11.4 Fremleje som feriebolig må ikke finde sted. Dette sidestilles med indtægtsgivende virksomhed og er forbudt jævnfør vedtægternes §7.2 og §11.1.
- 11.5 Bestyrelsen kan afvise en ansøgning om at fremleje en andelsbolig efter §11 stk. 2 og 3, såfremt den vurderer, at der sker en systematisk udnyttelse af muligheden for fremleje, der strider imod foreningens vedtægter.
- 11.6 Som andelshaver 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 fremleje boligen i maksimalt 6 måneder ad gangen, men

har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsforeningens generalforsamling, og skal hurtigst muligt sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §3 stk. 1.

§ 12

Husorden

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

§ 13

Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i §13 stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2 Fortrinsret til at overdrage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
 - A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B. Andre andelshavere, der er indtegnet på 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 bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
 - C. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen jvf. §13.1.
 - D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 14

Pris

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter §14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
 - A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil

næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling 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, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jvf. andelsboligforeningslovens regler herom.

- B. Værdien af forbedringer, jvf. §10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende have areal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normallevetid.
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller prisnedslag for 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 prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. 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 tages hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

- 15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standard formular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, 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 tilbagebeholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.5 Snarest muligt og senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbagebeholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat af beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån

- 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Ubenyttede boliger

- 17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 §15.

§ 18

Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtigelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i §15.

§ 19

Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.
- 19.2 Reglen stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtiget til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til §19 stk. 2 finder §§14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §15 stk 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

Opsigelse

- 20.1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§13-19 om overførsel af andelen.

§ 21

Eksklusion

- 21.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut for hvilket foreningen har ydet garanti jfr. §16 stk. 4.

- C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. §9.
 - D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerens til at ophæve lejemålet.
- 21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen hvem, der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i §17.

§ 22

Ledige boliger

- 22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §17, §18 eller §21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af andelshaver gå frem efter reglerne i §13 stk. 2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit hvem, der skal overtage boligen.

§ 23

Generalforsamling

- 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 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.
 7. Eventuelt.
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

Indkaldelse m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt 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.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille et forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel kan afgive een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne måde kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 "ja" og "nej" stemmer uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 25.3 Ændringer af vedtægternes §5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages

med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§26

Dirigent

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

§ 27

Bestyrelse

- 27.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 27.2 Bestyrelsen bemyndiges i samråd med administrator til at omlægge, forhøje og løbetidsforlænge eksisterende lån, i tilfælde af, at dette vurderes rentabelt for foreningen. Uden indkaldelse af generalforsamlingen, kan forhøjelse maksimalt udgøre kr. 300.000. Statusmeddelse fra bestyrelsen vedr. evt. omlægning af lån i løbet af regnskabsåret.

§ 28

Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3 De øvrige medlemmer vælges desuden for to år ad gangen således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges blandt andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 28.7 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 ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

Møder

- 29.1 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden, eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 bestyrelsesmedlemmer begærer det.
- 29.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og 2 yderligere medlemmer er til stede.
- 29.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udfaldet.
- 29.4 Der tages referat af alle møder og generalforsamlingen. Referater underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i møderne/generalforsamlingen.
- 29.5 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen. Referaterne opbevares hos formanden, og opslås på tilgængelig opslagstavle/sendes via e-mail/ el. uddeles til andelshaverne. Referater videreleveres ved nyvalg.
- 29.6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- 29.7 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han selv er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

§ 30

Tegningsret

- 30.1 Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

- 31.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun kan foretages hævnings ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

- 31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanligvis ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note i årsregnskabet.

§ 32

Regnskab

- 32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsår er 1.1 – 31.12.
- 32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling jvf. §14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter §4 og §16.

§ 33

Revision

- 33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

- 34.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

Opløsning

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der udvælges af generalforsamlingen.
- 35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

oooOOOooo

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 4. april 2018.

Birgitte Friis, formand

Jens Henrik Sandell

Peter W. J. Fog

Louise Falkenskov

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.”

Peter Wilhelm Jørgen Fog

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Måløvkilen

Serienummer: PID:9208-2002-2-317554341276

IP: 93.176.80.184

2018-04-26 10:10:47Z

NEM ID 

Birgitte Friis

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Måløvkilen

Serienummer: PID:9208-2002-2-910510597136

IP: 176.23.42.156

2018-04-26 13:13:43Z

NEM ID 

Jens Henrik Sandell

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Måløvkilen

Serienummer: PID:9208-2002-2-730796451786

IP: 176.23.28.121

2018-04-29 21:11:37Z

NEM ID 

Louise Denise Kisbye Falkenskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Måløvkilen

Serienummer: PID:9208-2002-2-135342533905

IP: 83.136.88.174

2018-05-02 11:24:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V128L-P1UM2-P17LQ-BNHQ1-VBM57-Q6135

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>