

EJD. NR. 60211(REV.2025)

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

ESSEX PARK TAASTRUP II

This document has esignatur Agreement-ID: a7b2e0XTQS252542062

Navn og hjemsted

§ 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Essex Park Taastrup II.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Høje Taastrup Kommune.

Formål

§ 2

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere (jfr. § 30) andelsboligerne i ejendommen beliggende Niebuhr Gade 23-29, 2630 Taastrup i ejerlejlighed nr. 66 af matr. nr. 12 E, Høje Taastrup by, Høje Taastrup.
- (2.2) Andelsboligforeningen er pligtig at være medlem af Ejerforeningen Essex Park Taastrup II.

Medlemmer

§ 3

- (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) 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 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 § 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 § 17.
- (3.3) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældre køb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældre køb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældre køb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældre køb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.
- (3.4) *Ved beboelse* forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.5) *Ved flytte ind* forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

- (3.6) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig flyttelse eller lignende.

Kommunikation

§3A

- (3a.1) Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- (3a.2) Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- (3a.3) Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.
- (3a.4) Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mail-adresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- (3a.5) Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

Indskud

§ 4

- (4.1) Indskud udgør for alle andelsboligforeningens lejligheder følgende beløb:

Bolig nr.	Bruttoareal (afrundet)	Kontant indskud i kr.	Adresse på Niebuhr Gade
66	92	344.000	23 st. tv.
67	88	322.000	23 st. th.
68	98	363.000	23 1. tv.
69	92	358.000	23 1. th.
70	98	377.000	23 2. tv.
71	92	372.000	23 2. th.

72	88	322.000	25 st. tv.
73	88	322.000	25 st. th.
74	88	336.000	25 1. tv.
75	98	363.000	25 1. th.
76	88	349.000	25 2. tv.
77	98	377.000	25 2. th.
78	88	322.000	27 st. tv.
79	88	322.000	27 st. th.
80	88	336.000	27 1. tv.
81	98	363.000	27 1. th.
82	88	349.000	27 2. tv.
83	98	377.000	27 2. th.
84	90	313.000	29 st. tv.
85	93	280.000	29 st. th.
86	93	291.000	29 1. tv.
87	90	326.000	29 1. th.
88	93	303.000	29 2. tv.
89	90	339.000	29 2. th.

Hæftelse

§ 5

- (5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) Et fratrædende medlem hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen(boligen) og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6

- (6.1) Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (6.2) Andelen kan alene overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20, 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. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Belåning af andelsbevis**§ 7**

- (7.1) Andelshaverne kan individuelt belåne andelene i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 6 a, stk. 1.
- (7.2) Det pengeinstitut, der har modtaget andelsbeviset til sikkerhed skal give meddelelse til andelsboligforeningen om at belåning har fundet sted.
- (7.3) Tilsvarende er andelsboligforeningen pligtig til at underrette pengeinstituttet ved salg af en andel. Underretning skal ske i umiddelbar forlængelse af, at bestyrelsen har godkendt den nye andelshaver, jfr. § 17.
- (7.4) Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, med mindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket sine krav i henhold til lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 7.

Boligaftale**§ 8**

- (8.1) Foreningen kan oprette en boligaftale med hvert medlem, 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.
- (8.2) En bolig må alene benyttes til beboelse og ikke til erhverv under nogen form.

Boligafgift**§ 9**

- (9.1) Boligaftigens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen. Det indbyrdes forhold mellem boligaftigens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. §4, stk. 1.
- (9.2) Alle foreningens medlemmer skal være tilsluttet Pengeinstitutternes Betalings Service til brug ved betaling af boligaftig.

Vedligeholdelse**§ 10**

- (10.1) Al indvendig vedligeholdelse af boligen påhviler andelshaveren, jfr. nærmere om omfanget heraf i § 17 i vedtægterne for Ejerforeningen Essex Park Taastrup II. Al anden vedligeholdelse afholdes af andelsboligforeningen via Ejerforeningen Essex Park Taastrup II eller Grundejerforeningen Essex Park Taastrup og ligeledes i henhold til vedtægterne for disse foreninger.

- (10.2) Forsømmer en andelshaver vedligeholdelsespligten af sin lejlighed til gene for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen i Ejerforeningen Essex Park Taastrup II, efter eget initiativ lade de nødvendige vedligeholdelsesarbejder foretage for ejerens regning, hvis han ikke efterkommer et ham givet skriftligt pålæg indenfor en frist af 1 måned.
- (10.3) Andelshaverne har endvidere pligt til at udføre, hvad der efter særlig generalforsamlingsbeslutning bliver pålagt disse.
- (10.4) Vedtages det af Ejerforeningen eller Grundejerforeningen Essex Park Taastrup, at iværksætte vedligeholdelse eller forbedringer af ejendommen eller udenomsarealer, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- (10.5) Ejerforeningen Essex Park Taastrup II forestår i h.t. vedtægterne for ejerforeningen vedligeholdelsen af den udvendige del af bygningen og bygningens fælles bestanddele og indvendige fællesarealer, mens Grundejerforeningen Essex Park Taastrup forestår vedligeholdelse af alle udvendige arealer og anlæg på terræn.

Forandringer § 11

- (11.1) Enhver forandring skal – inden den bringes til udførelse – anmeldes for bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve dokumentation for, at fornøden anmeldelse over for myndighederne er foretaget korrekt.
- (11.2) Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, 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.
- (11.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (11.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

Udlejning m.v. § 12

- (12.1) En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren har særlige grunde til midlertidig at fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- (12.2) Fremleje eller af lån enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- (12.3) Udlejning til familiemedlemmer i lige op- og nedstigende linie er dog tilladt, på betingelse af, at bestyrelsen skriftligt underrettes herom inden udlejningen træder i kraft.

- (12.4) En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældrekøb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid. Bestyrelsen skal skriftligt underrettes herom inden udlejningen træder i kraft.

Husorden

§ 13

- (13.1) Ejerforeningen Essex Park Taastrup II kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold m.v., jfr. § 20 i Ejerforeningens vedtægter.

Overdragelse af andelen

§ 14

- (14.1) En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst et år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende, skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.
- (14.2) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende paragraf til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.
- (14.3) Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem andelshaveren ønsker indstillet.
- (14.4) Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, 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 en 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 andeshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig, overlades den fraflyttede andelshaver.
 - C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den pågældende orienteres skriftligt.
 - D. Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- (14.5) Foreningen har ingen pligt til at oprette de under pkt. B og C nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen, idet andelshaveren i modsat fald herefter frit kan foretage indstilling efter pkt. D.

- (14.6) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 4, litra A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 14, stk. 4, litra B og C skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 15.

Pris for andel

§ 15

- (15.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres 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 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 eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte at klausulen skal oprettes på en standardformular. Andelshaveren 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.
 - B. Værdien af forbedringer 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, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalt vederlag som ovenfor anført.
 - C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradraget skal dog mindst andrage 10% om året fra anskaffelsestidspunktet.
 - 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.
- (15.2) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løssøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løssørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (15.3) Ved salg, skal lejligheden gennemgås af en vurderingsmand. Bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i

overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelful vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris, honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttede andelshaver.

Uenighed om værdiansættelse af andelen

§ 16

- (16.1) Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 17

- (17.1) 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 vedtægter, seneste årsregnskab og budget for både andelsboligforeningen og Ejerforeningen Essex Park Taastrup II, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.
- (17.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen 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 til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., 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.
- (17.3) Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, således at garantien kan frigives.
- (17.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.
- (17.5) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde 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 køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- (17.6) Snarest muligt efter køberens 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. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (17.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Ledige boliger § 18

- (18.1) Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig 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 afregninger finder sted som anført i § 17.
- (18.2) I tilfælde hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 14 B og C nævnte ventelister. Såfremt boligen ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der skal herefter trækkes lod mellem de indstillede kandidater.
- (18.3) Såfremt boligen ikke overtages i henhold til venteliste, skal det med brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der skal herefter trækkes lod mellem de indstillede kandidater, som skal godkendes af bestyrelsen.
- (18.4) Såfremt ingen kandidater indstilles afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Dødsfald § 19

- (19.1) I tilfælde af andelshaverens død skal den efterlevende ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller såfremt ægtefællen ikke ønsker at benytte sin ret til at overtage andelen, har ægtefællen ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der i så fald skal overtage andel og bolig.
- (19.3) Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren ved testamente eller skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

- (19.4) Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op eller nedstigende linie. § 14,1 og § 17,1, finder tilsvarende anvendelse.
- (19.5) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og på de vilkår overtagelsen skal ske efter, hvorefter det indkommende beløb vil være at afregne til boet efter reglerne i § 17.

Samlivsophævelse

§ 20

- (20.1) 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 medlemskab og beboelse af boligen.
- (20.2) Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse, har bevaret retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.
- (20.3) Reglerne i nærværende paragraf 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.

Opsigelse

§ 21

- (21.1) Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-17 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 22

- (22.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
Hvis andelshaveren overtræder lejelovens regler om vanrøgt af det lejede, manglende vedligeholdelse, husdyrhold i strid med foreningens husorden, husdyrhold til gene for de

øvrige beboere eller støjende adfærd, skal bestyrelsen ved anbefalet brev anmode den pågældende om at bringe forholdet til ophør inden 14 dage fra afsendelsen af brevet.

Hvis ikke forholdet er rettet 14 dage efter afsendelsen af brevet, kan andelshaveren ekskluderes i henhold til nedenstående.

Ved øvrige overtrædelser af de bestemmelser, der berettiger til ophævelse efter lejelovens regler gives ikke særskilt varsel, medlemmet ekskluderes i stedet som anført nedenfor.

5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- (22.2) Når bestyrelsen har truffet beslutning om medlemmets eksklusion, sendes anbefalet brev til andelshaveren med meddelelse om, at andelshaveren skal fraflytte andelsboligen inden 1 måned fra afsendelsen af meddelelsen.
- (22.3) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes i øvrigt i overensstemmelse med §§ 14-17.

Generalforsamling

§ 23

- (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, dog således den ligger før ordinær generalforsamling i Ejerforeningen for Essex Park Taastrup Etape II, med følgende dagsorden:
 1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Indkomne forslag.
 6. Valg til bestyrelsen.
 7. Valg af revisor.
 8. Eventuelt.
- (23.3) Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.**§ 24**

- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (24.2) Indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling bør i videst muligt omfang ske således, at foreningen på generalforsamlingen har mulighed for at drøfte/behandle relevante punkter fra dagsordenen for generalforsamlingen i Ejerforeningen Essex Park Taastrup II, forinden der afholdes generalforsamling i Andelsboligforeningen Essex Park Taastrup II, jrf. § 8, stk. 1 i vedtægterne for Ejerforeningen.
- (24.3) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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 til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med forældre køb eller udlejning til tredje mand. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. 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 giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til en person, der bebor andelsboligen i forbindelse med forældre køb eller udlejning til tredjemand.
- (24.6) Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Tilsvarende gælder for personer indbudt af bestyrelsen.
- (24.7) Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.
- (24.8) En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal**§ 25**

- (25.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være tilstede.
- (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 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af medlemmerne er til stede og mindst 4/5 flertal. Er der ikke mindst 4/5 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 4/5 af

de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

- (25.3) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange stemmer der er mødt.
- (25.4) Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter personligt og solidarisk.

Dirigent m.v. § 26

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen.
- (26.3) Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
- (26.4) Kopi heraf eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal ordentligvis tilgå andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen § 27

- (27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- (27.2) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær/kasserer.
- (27.3) Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.
- (27.4) Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- (27.5) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således tilrettelagt, at ikke alle medlemmer afgår ved hver ordinære generalforsamling. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer således kun for 1 år. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- (27.6) 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 2, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådt valgperiode.
- (27.7) Medlemmer af bestyrelsen kan desuden komme til at deltage i bestyrelsen i Ejerforeningen Essex Park Taastrup II eller i Grundejerforeningen Essex Park Taastrup. Bestyrelsen udpeger selv disse personer. Repræsentanter i ejerforeningens bestyrelse er forpligtet til her at stemme i overensstemmelse med andelsboligforeningens bestyrelses retningslinier.

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 føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret**§ 29**

- (29.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden så ofte anledninger findes at foreligge samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- (29.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er tilstede.
- (29.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.
- (29.4) Foreningen tegnes af formanden og ét andet bestyrelsesmedlem i forening.

Administration**§ 30**

- (30.1) Administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning vælges af generalforsamlingen.
- (30.2) Administrator er ansvarlig for foreningens bogholderi.
- (30.3) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, skal foreningen tegne en kautionsforsikring med dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

Regnskab**§ 31**

- (31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.
- (31.2) Regnskabsåret er 1.1. – 31.12. Første regnskabsperiode er fra den første andelshaver er flyttet ind i andelsboligforeningen til 31. december 2006.
- (31.3) Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

- (31.4) Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger.
- (31.5) Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Revisor

§ 32

- (32.1) Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor. Hvis ikke alle medlemmer går ind for en anden løsning, skal revisor enten være statsautoriseret eller registreret.
- (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.

oooOOOooo

Således vedtaget på foreningens generalforsamling 2005 med ændringer i 2010.

Høje Taastrup den 15. marts 2010. Vedtaget på ordinær generalforsamling den 22. marts 2017 (§3, nyt stk. 3, § 12, nyt stk. 4, § 24, stk. 4 og 5). Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 16. november 2020 (§ 15, stk. 3). Vedtaget på ordinær generalforsamling den 17. marts 2025 (§6.4 slettet).

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

60211 Laila Angelia Kirkevang

Navn returneret af MitId: Laila Angelia Kirkevang

Formand

ID: 952c5e96-b171-45b2-bcce-b65d2628c720

IP-adresse: 93.165.254.69:11400

Dato for underskrift: 09-05-2025 11:36:01 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



60211 Charlotte Wiinblad

Navn returneret af MitId: Charlotte Marie Wiinblad

Bestyrelsesmedlem

ID: 21166f8c-afbd-4b90-a5d2-33fbc3048abf

IP-adresse: 89.247.166.220, 147.161.251.78:55400

Dato for underskrift: 09-05-2025 11:16:32 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



60211 Mariann Eva Plummer

Navn returneret af MitId: Mariann Eva Plummer

Bestyrelsesmedlem

ID: 28ab75ca-c57f-484e-aad7-7abe35887f98

IP-adresse: 87.52.110.92:19705:19705

Dato for underskrift: 18-07-2025 13:27:57 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



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

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