

VEDTÆGTER

for andelsboligforeningen Søndre Strandborg

§ 1

- Navn og hjemsted**
- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Søndre Strandborg.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2

- Formål**
- Stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 29cc Sundbyøster, beliggende Hessensgade 28-50, Polensgade 27-49 og Lergravsvej 15, 2300 København S.

§ 3

- Medlemmer**
- Stk. 1 Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 Som andelshaver kan, endvidere med bestyrelsens godkendelse, optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1, og overdragelse skal i øvrigt ske i overensstemmelse med § 13, stk. 2.
- Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

- Indskud**
- Stk. 1 Det samlede oprindelige indskud for samtlige andele udgør kr. 192.700 ved stiftelsen af andelsboligforeningen.
- Stk. 2 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

§ 5

- Hæftelse**
- Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2. Indskuddet indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke. Medlemmerne kan ikke modregne fordringer mod foreningen i forpligtelser overfor denne.
- Stk. 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 underpant 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.

- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen 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.
- Stk. 4 Der transporteres og udstedes ikke andelsbeviser i forbindelse med andelsoverdragelser i foreningen, da det er overdragelsesaftalen der danner grundlag for andelshaverens indtræden og forpligtelser i forhold til forening

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 Medlemskabet af foreningen og retten til benyttelse af den dertil svarende lejlighed i foreningens ejendom skal altid være samhørende. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 2 Såfremt et medlem ikke bebor sin lejlighed eller uden bestyrelsens samtykke fremlejer denne, mister medlemmet sine rettigheder, men vedbliver at hæfte for sine forpligtelser overfor foreningen. Bestyrelsen kan herefter udsætte medlemmet af lejligheden, og optage et nyt medlem i stedet.
- Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren udlejer boligen iht. § 11, eller er ved at overdrage sin andel og flytte internt i foreningen.

§ 8

Boligaftgift

- Stk. 1 Bestyrelsen fastsætter forslag til boligaftgiftens størrelse, som godkendes af generalforsamlingen, således at foreningen af sine indtægter kan betale løbende driftsudgifter, prioritetsydelse, samt foretage passende henlæggelser til hovedindsættelser o.l.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1 og § 4, stk. 1.

- Stk. 3 Boligafgiften mv. betales månedligt forud den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje. Bestyrelsen er berettiget til at opkræve udgifter, der hidrører fra lejligheden, som foreningen har lagt ud for. Dette skal varsles senest med en måneds udgang til efterfølgende måneds opkrævning (løbende måned plus en måned).

§ 9

Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af køkkenborde, HPFI-relæ, gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre og vinduer, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør (vandrette rør). En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og installationer indtil de individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1 - 4, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varme- og vandanlæg (lodrette rør), fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan. Et medlem kan ikke modsætte sig reparation, vedligeholdelse eller andre forbedringer på ejendommen eller lejlighederne, der iværksættes ved foreningens foranstaltning.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20. Hvis nødvendigt kan bestyrelsen ligeledes forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelsen pågår.
- Stk. 7 Foreningen betaler for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold omfattet af foreningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når foreningen

foretager reparationer, skal der ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

- Stk. 8 Medfører en andelshavers egne udførte VVS eller EL-arbejder skader på foreningens bygninger, betaler andelshaver op til grænsen for den til enhver tid fastsatte selvrisiko på foreningens forsikring, som kan oplyses af foreningens administrator. Beløbet sidestilles med en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv. Er der tale om en ikke dækningsberettiget skade, skal andelshaveren betale den fulde udgift for skaden. Anvender andelshaveren en autoriseret håndværker, skal de have en ansvarsforsikring. Det er dog stadigvæk andelshaveren, der hæfter for den autoriserede håndværkers arbejde og evt. fejl mv.

§ 10

Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Enhver forandring, der kræver byggetilladelse, skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden den iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 6 En andelshaver må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduer og døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner mm. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
- Stk. 7 Et medlem er berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre medlemmers lejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets lejlighed. Dette gælder også selvom andre lejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til medlemmerne i de herved berørte lejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere, ligesom de berørte medlemmers lejlighed skal reetableres så den står i samme stand som før rørgennemføringer mv.
- Stk. 8 Såfremt et medlem foretager en installation, der kræver udvidet forbrug af gas, vand, el eller fjernvarme, skal medlemmet indhente tilladelse fra bestyrelsen inden installationen foretages, og bestyrelsen kan som vilkår for tilladelse kræve, at der betales en fast årlig afgift svarende til det forventede øgede forbrug.

gælder dog ikke, såfremt der er oprettet særskilte målere for forbrug af de nævnte forsyninger. Bestyrelsen meddeler tilladelse under den yderligere forudsætning, at medlemmet er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at medlemmet i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af medlemmet foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen. Bestemmelsen gælder dog ikke ved installation af vaskemaskiner og opvaskemaskiner til husholdningsbrug, som alle medlemmer under alle omstændigheder har ret til at installere i deres lejlighed.

Stk. 9. Bestyrelsen kan fastsætte øvrige retningslinjer for anmeldelse af forandringer.

§ 11

Fremleje

Stk. 1 En andelshaver kan kun fremleje sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse indtil 2 år, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Særlige midlertidige grunde kan være fravær på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Den leje andelshaveren opkræver hos fremlejetageren må ikke overstige den til enhver tid gældende boligafgift med tillæg af aconto varme.

Stk. 2 Fremleje af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, såfremt deklarationens betingelser overholdes. Fremlejeaftalen skal sendes og godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3 For boligafgiftens betaling hæfter andelshaveren fortsat, ligesom denne har det fulde ansvar.

Stk. 4 Fremleje af lejlighed og værelser kan kun tillades, når andelshaveren har beboet lejligheden i mindst ½ år. Efter udløbet af fremlejeperioden skal fremlejetageren fraflytte lejligheden. Andelshaveren skal bebo andelsboligen i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelser for fremlejemalet forinden lejeperiodens begyndelse.

Stk. 5 Ved overtrædelse af foreningens vedtægter og husorden kan bestyrelsen ophæve fremlejemalet.

Stk. 6 Det er i foreningen ikke tilladt at foretage korttidsudlejning igennem Airbnb eller andre lignende tjenester

Stk. 7 Bestyrelsen kan i ekstraordinære tilfælde give en andelshaver tilladelse til at fremleje sin lejlighed i op til 2 år. Denne tilladelse kan kun gives til samme andelshaver én gang.

§ 12

Husorden

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

§ 13

Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig internt i foreningen, eller til familie i lige linje samt søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
 - b) Til sammenlægning med nabolejlighed. Såfremt man ønsker at gøre sin fortrinsstilling gældende er det en betingelse, at man melder tilbage ved udbud på den interne venteliste, da lejligheder ikke udbydes særskilt til sammenlægning. Muligheden for sammenlægninger begrænses således, at foreningens totale antal af andelsboliger ikke må være under 180.
 - c) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Alle andelshavere er automatisk noteret på ventelisten ved indflytning og fortrinsretten er således bestemt af anciennitet. Såfremt der sker sammenlægning eller internt flytning tæller datoen for overtagelse af ny andelsbolig som anciennitet. Fortrinsretten i henhold til dette punkt er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B - E og derefter til den person, der indstilles af bestyrelsen. Såfremt en andelshaver anvender sin fortrinsret i henhold til denne bestemmelse kan de således ikke disponere over indstillingsretten i punkt A til eksisterende andelsbolig.
 - d) Familie i lige linje samt søskende til eksisterende andelshaver som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. De, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede
 - e) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, hvorvidt de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
 - f) En anden, der indstilles af bestyrelsen.
- Stk. 3 Uanset stk. 2, pkt. a-e), skal bestyrelsen i følgende tilfælde være berettiget til at dispensere fra ventelisterne og tildele en anden andelshaver forkøbsret til en to- eller toenhalf-værelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvise til en større eller sammenlagt lejlighed.

Har bestyrelsen anvendt sin dispensationsadgang er bestyrelsens formand forpligtet til i formandsberetningen på førstkommande ordinære generalforsamling at orientere generalforsamlingen herom.

Dispensationsadgangen kan af bestyrelsen kun anvendes, såfremt det skønnes nødvendigt at tilkende en anden andelshaver forkøbsret som følge af skilsmisse med fællesbørn, hvor begge forældre er registreret andelshavere og, hvor

det af hensyn til barnets tarv forekommer rimeligt, at begge forældre kan blive boende i ejendommen.

- Stk. 4 Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.
- Stk. 5 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv øvrige regler for administration af foreningens ventelister og evt. gebyrer mv., samt håndtering af overdragelsesprocessen i foreningen.
- Stk. 6 Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:
- A. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
 - B. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest tre måneder efter underskrift af overdragelsesaftalen.
 - C. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
 - D. Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
 - E. Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.
 - F. En andelshaver der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 18 måneder. Færdigmelding af byggearbejde skal indsendes til bestyrelsen.

§ 14

Pris

- Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt iht. den 19. november 1923 tinglyste tilskudsdeklaration. 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.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven og under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser og deklarationen.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.
- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Omkostninger til vurderingsmand afholdes af sælgende andelshaver. Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages eftersyn af en autoriseret el-installatør og vvs-eftersyn af en autoriseret vvs'er udpeget af foreningen. Omkostninger hertil betales af sælger. El- og vvs-eftersynsrapporter må maksimalt være 6 måneder gamle. Såfremt der konstateres ulovlige installationer ved ovenstående eftersyn, skal disse lovliggøres inden salget kan gennemføres. Omkostninger hertil betales af sælger.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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 skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

- Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og sanktioner.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og

nøgletalsoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter 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.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller udbedret af sælger. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelsindsigelser skal indbringes overfor sælger og bestyrelsen samt foreningens evt. administrator. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen eller administrator, 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. Er der ikke senest 6 måneder efter overtagelsesdagen indgået forlig eller indledt retslige skridt imod overdrageren af erhververen pga. indsigelser og med kopi til bestyrelsen og evt. administrator, er foreningen og evt. administrator berettiget til at afregne handlen endeligt overfor overdrageren. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen,

skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig skriftligt anmodet om at udtræde af andelen, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B, C, D, E og F, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Hvis nødvendigt er foreningen ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17

Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B) Afdødes familie i lige linje, herunder søskende.
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

§ 18

- Samlivsophævelse** Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlever bevarer andelshaveren retten til andelsboligen.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved en ægtefælles/samlevers fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/samlever overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/samlevers overtagelse, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/samlever i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut. Den udtrædende ægtefælle/samlever skal overfor foreningens bestyrelse og evt. administrator, dokumentere at vedkommendes tidligere forpligtelser overfor eventuelt långivende pengeinstitut og evt. udlægshavere ikke længere er gældende, før vedkommende kan slettes som andelshaver i foreningen.

§ 19

- Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver skal skriftligt anmode om at udtræde af andelsboligen med 3 måneders varsel til den første i en måned og kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 19 A

- Adgang** Stk. 1 Såfremt et medlem ikke efter skriftligt påkrav giver tilladelse til at nødvendigt arbejde kan udføres, kan bestyrelsen med skriftligt varsel lade en autoriseret låsesmed sørge for adgang til lejligheden.
- Stk. 2 Bestyrelsen eller en befuldmægtiget har efter forudgående meddelelse til hvert enkelt medlem ret til at besigtige enhver af ejendommens lejligheder med et varsel på 7 dage.

§ 20

- Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, senest 14 dage efter anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
 - C) optræder til alvorlig skade, gene eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

F) gentagne gange og efter påtale fra bestyrelsen forbryder sig på foreningens husorden

- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, samt § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift, aconto varme mv. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Andelshaveren er endvidere forpligtet til at fremvise lejligheden for potentielle købere forud for fraflytningen. Bestyrelsen skal varsle adgang med minimum 1 uges frist. Foreningen er ved salg af andelsboligen, hvis nødvendigt, berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.
- Stk. 4 Et ekskluderet medlem kan ikke oppebære større provenu fra salget, end den lovlige maksimalpris på det tidspunkt, hvor medlemmet bragte sig i misligholdelse.

Ekskluderes et medlem af foreningen som følge af misligholdelse, skal lejligheden fraflyttes fra det tidspunkt, hvorfra udelukkelsen gælder.

§ 20 A

Digital kommunikation

Stk. 1: Bestyrelsen/administrator er berettiget til at indkaldelser og andre meddelelser samt bilag hertil i henhold til disse vedtægter sker ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens evt. hjemmeside eller ved anden fildeling på nettet.

Stk.2: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til bestyrelsen/administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e- mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks give besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 3: Når foreningen har registreret en e-mailadresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 4: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens evt. hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder, uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk.5: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet

meddelelse til bestyrelse/administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 6: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 21

- Generalforsamling**
- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten, herunder godkendelse af andelskronen.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 5. Indkomne forslag.
 6. Valg af bestyrelsen samt suppleanter.
 7. Valg af revisor.
 8. Eventuelt.
- Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- A) en generalforsamling,
 - B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
 - C) 1/4 af andelshaverne,
 - D) administrator.
- Med angivelse af skriftlig motiveret dagsorden. Det er bestyrelsen, der kontrollerer at grundlaget for indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling er i orden og dermed også bestyrelsen der indkalder til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 22

- Indkaldelse m.v.**
- Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til ordinær generalforsamling med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 1. marts på foreningens til enhver tid gældende kommunikationsplatform eller afleveres på bestyrelsens kontor. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen

eller andelshavere ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- Stk. 3 Ændringsforslag, som ligger i naturlig tilknytning til allerede fremsatte forslag, kan efter dirigentens beslutning sættes til afstemning, selvom disse først fremsættes under selve generalforsamlingen, såfremt dirigenten skønner, at dette er ubetænkeligt.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige samlever. 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 adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Fuldmagten skal indeholde navn og adresse samt underskrift på fuldmagtsgiver. En fuldmagtshaver, der har modtaget en fuldmagt, skal have denne godkendt ved indskrivning til generalforsamlingen. Ingen andelshaver må stemme med mere end én fuldmagt.

§ 23

Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2 eller 3, kan vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutning om vedtægtsændringer, om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, forslag om salg af væsentlige dele af disse 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 kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret. Generalforsamlingen kan beslutte, at et forslag der har opnået det fornødne 2/3 flertal, når der ikke er 2/3 medlemmer repræsenteret, så kan næste ekstraordinære generalforsamling indkaldes som en skrivebordsgeneralforsamling, hvor alle andelshavere indsender stemme skriftligt eller pr. e-mail, eller via andet system hos administrator.
- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Afstemning sker ved håndsoprækning. Dog skal skriftlig afstemning finde sted, såfremt dette forlanges af bestyrelsen eller et medlem.

§ 24

Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende,

skal offentliggøres eller udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og foreningens formand.

§ 25

Bestyrelse

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

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så der i lige år er 3 på valg, mens der i ulige år er 2 på valg ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 3 Bestyrelsen konstituerer sig selv efter hver generalforsamling med en formand, en næstformand, en sekretær og kasserer.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller eller samlever. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted. Ingen af bestyrelsens medlemmer må modtage eller have tillidsposter i andre andelsboligforeninger.
- Stk. 6 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 valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden samt mindst 2 andre medlemmer er til stede. Beslutninger træffes ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- Stk. 3 Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder. Protokollen godkendes af de medlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 4 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer.
- Stk. 2 Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden ekstern

rådgiver, at konverterer foreningens realkreditlån såfremt der opstår mulighed for en optimering af lån, hvor der enten sker en reduktion af restgælden eller reduktion af renten. Løbetiden på lånet kan maksimalt nedsættes eller forlænges til nærmeste hele 10 år. Bemyndigelsen gælder ikke ændring af afdragsforhold og skal være omlægning til et sammenligneligt lån.

§ 29

Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration. Skal der skiftes administrator eller ønsker foreningen at være selvadministrerende skal dette vedtages på en generalforsamling. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen fx boligafgift, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

§ 30

Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

§ 31

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

- Stk. 2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning, for udførelsen af sit hverv. Der føres en revisionsprotokol. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 32

Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af 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 andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 22/9-2021 og til erstatning af den tidligere vedtægt fra den stiftende generalforsamling med efterfølgende ændringer.

I bestyrelsen:

Stig Erik Løjborg-Rønde

As Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-912719673328
Time of signature: 05-10-2021 at: 09:39:27
Signed with NemID

NEM ID

Frederik Wolter Holm

As Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-157112708512
Time of signature: 05-10-2021 at: 16:35:32
Signed with NemID

NEM ID

Louise Falborg

As Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-520955827857
Time of signature: 05-10-2021 at: 19:04:43
Signed with NemID

NEM ID

Dennis Johnsen

As Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-227593040845
Time of signature: 05-10-2021 at: 21:53:34
Signed with NemID

NEM ID

Lars Fugl

As Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-249076075487
Time of signature: 05-10-2021 at: 14:44:23
Signed with NemID

NEM ID

Martin Normark Rasmussen

As Dirigent
RID: 82262936
Time of signature: 05-10-2021 at: 09:20:04
Signed with NemID

NEM ID

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.