

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Vedtægter
For
Andelsboligforeningen
Carit Etlars Vej 14-16

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE.....	2
NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL.....	3
MEDLEMMER	3
INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL	4
BOLIGAFTALE.....	5
BOLIGAFGIFT	6
VEDLIGEHODELSE.....	6
FORANDRINGER.....	8
.....	9
FREMLEJE M.V.....	10
HUSORDEN	10
OVERDRAGELSE AF ANDELEN	11
OVERDRAGELSESSUMMEN	12
DØDSFALD	16
SAMLIVSOPHÆVELSE	16
OPSIGELSE	17
EKSKLUSION.....	17
GENERALFORSAMLING	18
BESTYRELSEN	20
ADMINISTRATION.....	21
REGNSKAB OG REVISION	21
OPLØSNING	22

Navn, Hjemsted og Formål

§ 1. Stk. 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16. Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

§ 2. Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje, administrere og drive ejendommen matr. 25fc og 25fd Frederiksberg, beliggende Carit Etlars Vej 14-16, 1814 Frederiksberg C.

Medlemmer

§ 3. Stk. 1. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og er myndig, og som 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. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3. Såfremt andelen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 17-19. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Såfremt der er venteliste, og ingen fra denne er interesseret, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 2. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.

Stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at flytte ind og bebo lejligheden, jf. dog § 12.

Stk. 4. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 5. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Indskud, Hæftelse og Andel

- § 4.** Stk. 1. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 300 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinjer fastsat af bestyrelsen. Eventuelt overskud udbetales kontant dog tidligst 3 måneder efter overtagelsen.
- Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §§ 15-16 godkendes for andelsboligen. Det fulde beløb skal betales kontant.
- § 5.** Stk. 1. Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser.
- Stk. 2. Et fratrædende medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- § 6.** Stk. 1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- § 7.** Stk. 1. 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.
- Stk. 2. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3. Foreningen kan beslutte, hvor vidt foreningen udsteder andelsbevis pålydende navn på andelshaver. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen/administrator udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 8.

Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftagiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes overdragelsesaftalen som boligaftale og er juridisk gyldigt dokument for ejerskabet af andelen. Der foretages hele overdragelser i forbindelse med fuldt salg af andelen og halve overdragelser i forbindelse med interne overdragelser. Ved interne overdragelser forstås, at en del af andelen - typisk halvdelen - overdrages til sambo eller ægtefælle, som således også bliver andelshaver, eller at andelen overdrages fra 2 til 1 enkelt andelshaver

Stk. 3. Andelshaver er ved overtagelsen af lejligheden og med sin underskrift på aftalen indforstået med og forpligtet til at overtage lejligheden med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger/tidligere ejer i det omfang handelen ikke specifikt ændrer disse forhold.

Andelshaver er således forpligtet til at aftage og indgå i tidligere indgåede aftaler om fællesforsyning så som evt. abonnement vedr. varme, vand, elektricitet, gas og lign. med mindre det ved en generalforsamlings beslutning eller af en given aftale eller kontrakt specifikt fremgår, at dette ikke påbydes, samt at det teknisk uden gene eller fordyrelse for andre aftagere kan lade sig gøre at undvige. Der er i foreningen pt. ikke påbud om at aftage gas, TV eller internet.

Stk. 4. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. 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, og øvrige relevante tilladelser er givet.

Stk. 5. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Boligafgift

§ 9.

Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi. Boligafgiften er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

Stk. 2. Boligafgiften betales månedligt forud. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Stk. 3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Vedligeholdelse

§ 10.

Stk. 1. Al indvendig vedligeholdelse af andelsboligen påhviler andelshaver. Dette omfatter tillige egne installationer, installationer udført på egen foranledning, træværk på altaner, døre, dørgræb, brevsprække, dørspion, låse, låsemekanismer og lignende på hoved- og køkkendøre samt dørklokker og -telefoner til lejligheden på egen etage. Vedligeholdelsespligten omfatter dog ikke udvendig vedligeholdelse af vinduer, udskiftning af opgangsdøre til køkken- og hovedtrappe, udvendigt murværk samt fælles forsyningsledninger. Fælles forsyningsledninger omfatter: El-tilførsel til HFI-relæ, lodret centralvarmetilførsel, lodrette vandforsyninger samt lodret faldstammesystem. Forandring eller vedligeholdelse, der er synlig uden for lejligheden, skal bestræbes udført i eksisterende farve, stil og med materialer af samme fabrikat, design og kvalitet som i resten af foreningen jf. § 11 stk. 5. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, så som gulve, køkkenborde, el-, vand- og varmemålere, HPFI/HFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre samt lukkemekanismer på døre og vinduer. Vedligeholdelsespligten omfatter ligeledes forringelse som skyldes slid og ælde. Vedligeholdelsespligten omfatter også andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særlig brugsret for andelshaveren så som pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, udestue, veranda og lign. Andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Toilet og vandhaner må ikke løbe og skal for at undgå dette repareres eller udskiftes for egen regning.

Egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr og disses vedligeholdelse vil altid være andelshavers eget ansvar og egen bekostning. Hvis egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr medfører brud, gene, skade eller anden påvirkning hos andelshaver selv, hos anden/andre andelshaver(e) eller på egen, andres eller fælles forsyning, vil omkostninger til fejlsøgning og udbedring altid skulle afholdes af den

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

andelshaver, hvis egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr er årsagen hertil.

Opsætning af antenner og paraboler er ikke tilladt uden bestyrelsens tilladelse som del af en fælles kollektiv aftale eller vedtagelse på generalforsamlingen under forudsætning af, at det kan tillades af relevante myndigheder som f.eks. Frederiksberg kommune.

Bestyrelsen er berettiget til at pålægge andelshaver reparation eller udbedring af skader, utætheder eller manglende vedligehold, som kan skade ejendommen eller er væsentligt til gene for foreningens øvrige medlemmer. Det påhviler andelshaver at følge bestyrelsens anvisninger.

Stk. 2. En andelshaver kan hverken modsætte sig gennemførelse eller omfang af vedtaget vedligeholdelsesarbejde eller forbedringer i lejlighederne eller på ejendommen. En andelshaver har således pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 3. Bestyrelsen initierer planlægning af arbejds- og havedage samt evt. andre arrangementer, og bestemmer, hvornår og hvorledes disse skal forløbe i forbindelse med tilmelding, opgaver og fordeling af disse. Bestyrelsen kan vælge at uddelegere planlægning og/eller opgaver til andre end bestyrelsen selv, f.eks. til havegruppen. Andelshaver forpligter sig til at bidrage efter evne ved fælles arbejds- og havedage og stille sin arbejdskraft til rådighed. Afvigelse herfra vil medføre et gebyr på pt. 500 kr., som betragtes som pligtig pengeydelse og vil blive pålagt boligafgiften efterfølgende. En andelshaver kan eventuelt vælge at bidrage ved at påtage sig én eller flere af opgaverne i perioden 2 uger før og 2 uger efter de fastlagte dage. Hvis en andelshaver benytter sig af denne mulighed, skal bestyrelsen have besked om dette senest 2 dage inden planlagte arbejdsdag. Andelshaver bidrager, når minimum 1 medlem af husstanden bidrager. I tilfælde af mangel på opgaver, kan bestyrelsen vælge at tilføje yderligere opgaver for at beskæftige de tilmeldte. Arbejds- og havedage afholdes som udgangspunkt i foråret og i efteråret. Dato og tid vil blive meldt ud med passende varsel.

Stk. 4. Påfører en andelshaver, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til andelsboligen eller ejendommen, skade eller ødelæggelse på bygningen, egen bolig, andres bolig, fælles arealer, inventar eller ejendom, er denne erstatningsansvarlig, og det påhviler denne at få det udbedret, evt. via dennes ansvarsforsikring.

Stk. 5. Alle vand- og varmemålere skal være tilgængelige og mulige at skifte f.eks. hvis måleren er defekt, og fri adgang til målerne er den enkelte andelshavers ansvar. Er en måler ikke skønnet tilgængelig vil andelshaver selv skulle stå for evt. merudgift til udskiftning. Er ny måler påkrævet som følge af ændret installation, at andelshaver har sat ny radiator op eller tilføjet yderligere én eller flere radiatorer eller ødelagt en monteret måler, vil det pålægges andelshaver, at få monteret/udskiftet, plomberet og registreret måler for dennes regning. Opsætning og skift af vand- og varmemålere er obligatorisk alle steder, hvor dette er relevant. Andelshaver er forpligtet til altid at have fungerende målere alle påkrævede og relevante steder.

Stk. 6. Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshavers regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Stk. 7. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde egne eller individuelle installationer, forandringer, forbedringer, ombygninger eller udstyr samt udbedre og bekoste eventuelle skader eller gener, som disse måtte forvolde.

Forandringer

§ 11.

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-10. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 2-10, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringerne vurderet af en fagmand.

Stk. 2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter, krav og instanser. Forandringer skal udføres af autoriserede håndværkere, hvor dette er nødvendigt for at opfylde kravene. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Alle VVS- og vandinstallationer herunder installation af vaske- og opvaskemaskiner skal være godkendte, installeret af autoriserede håndværkere og i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Stk. 3. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed uanset, om der er ført tilsyn jf. stk. 4. Foreningen er heller ikke ansvarlig for uanmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse i flg. byggelovgivningen eller tilladelse i flg. andre offentlige forskrifter eller instanser f.eks. Frederiksberg Kommune, skal tilladelsen forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningstilladelse forevises, hvis en sådan er påkrævet. Det er andelshavers ansvar og pligt, at sørge for at alle tilladelser, godkendelser og eftersyn udfærdiges.

Stk. 4. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med forandringens udførelse og afslutning. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Stk. 5. Al forandring af facaden, der omfatter vinduer og døre skal, efter godkendelse af bestyrelsen samt kommunen, hvis dette er påkrævet, udføres i eksisterende stil og med materialer af samme fabrikat, design og kvalitet som i resten af foreningen. I tilfælde af, at samme fabrikat ikke længere er tilgængeligt, skal materialets kvalitet og design matche det allerede eksisterende. Fællesarealer inkl. døre og vinduer skal udvendigt holdes i eksisterende farve og udseende med mindre andet er blevet besluttet eller givet specifik tilladelse til af bestyrelsen.

Stk. 6. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 7. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til deres bolig, hvis dette er nødvendigt for gennemførelse af 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 i forhold til forandringens forventede afslutning. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger, dog kan parterne indbyrdes aftale mindre varsel.

Stk. 8. Ændringer, forandringer eller installationer uden for boligen dvs. på fællesarealer, skal bestyrelsen godkende eller tage stilling til, om ændringerne er af et omfang, der bør besluttes på en generalforsamling. Mindre installationer i forbindelse med enkelte arrangementer af maks. 48 timers varighed er dog tilladt, og skal nedtages straks efter arrangementet

Stk. 9. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i § 11, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. § 23.

Stk. 10. En andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med forandringerne og har det fulde ansvar for enhver ændring og vedligehold af denne og er erstatningsansvarlig for enhver skade eller hændelig skade, herunder skade på bygning, egen lejlighed, øvrige lejligheder eller fællesarealer eller anden økonomisk konsekvens, herunder forøgelse af forbrugsudgifter, som følge af eller i forbindelse med eller forårsaget af de forandringer, som andelshaveren, eller tidligere andelshaver selv har foretaget, eller som er blevet foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand. Erstatningsansvaret er gældende uagtet, om ændringen er foretaget af andelshaver selv, andelshavers håndværkere, en entreprenør eller underentreprenører, også selvom disse ikke længere måtte eksistere.

Fremleje m.v.

§ 12.

Stk. 1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en tidsbegrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejen, fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, inden fremleje påbegyndes, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse overholdes.

Stk. 3. En andelshaver er først berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig eller dele deraf, herunder enkeltværelser, efter minimum 6 måneders medlemskab af foreningen og beboelse af lejligheden. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før evt. ny fremleje kan godkendes.

Stk. 4. Fremleje eller lån af enkelte værelser indebærer, at andelshaveren samtidigt selv bebor og har sit normale tilhørsforhold til lejligheden og ikke er midlertidigt fraværende af én af de i stk. 2 angivne årsager, og lån eller fremleje må ikke være begrundet deri. Bestyrelsen skal informeres på forhånd og kan tillade fremleje eller lån på følgende betingelser: Lån af enkeltværelse kan ske for en periode på maksimum 24 måneder. Foreningens medlemmer skal informeres om udlån på mere end 1 uge. Fremleje af enkeltværelse kan med bestyrelsens godkendelse ske i en periode på maksimum 24 måneder. Bestyrelsen skal altid på forhånd informeres om lejemålet og inden lejemålets indgåelse godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse overholdes.

Stk. 5. Udlån eller udleje af lejlighed eller værelse må udelukkende ske med henblik på beboelse og ikke til erhvervsmæssig virksomhed eller via udlejningsportaler. En låner eller lejer må aldrig genudlåne/-leje hverken lejlighed eller værelse. En lejer eller låner er forpligtet til at overholde de til enhver tid gældende vedtægter og husorden.

Husorden

§ 13.

Stk. 1. Generalforsamlingen fastsætter regler for husorden, herunder husdyrhold m.v., og disse er til enhver tid bindende og skal efterleves af alle andelshavere, gæster og øvrige personer, der opholder sig på foreningens område.

Stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse af andelen

§ 14.

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende prioriterede rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

Stk. 3. Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2.b og 2.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. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer. Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, men udbydes andelen derimod på ny til en lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne.

Overdragelsessummen

§ 15.

Stk. 1. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til én af følgende værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a) og c) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 4. Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

§ 16.

Stk. 1. Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinjer.

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 positivt eller negativt, såsom fald eller stigning i ejendommens værdi, optagelse af nye lån, øvrige ændringer i

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

foreningens økonomi eller væsentlige kursreguleringer, særligt i forbindelse med overdragelse, skal bestyrelsen reagere og orientere om de ændrede forhold, og bestyrelsen/administrator skal regulere værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris jf. Andelsboligloven under hensyn til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- b. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af opgørelsen udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Ved besigtigelse/vurdering af lejligheden indkaldes ud over sælger og vurderingsmand også en repræsentant for bestyrelsen og evt. den indflyttende andelshaver, hvis denne er kendt på dette tidspunkt. Sælger eller vurderingsmand er ansvarlig for indkaldelsen. Der udarbejdes en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes sammen med el- og vvs-tjek udarbejdet af autoriserede håndværkere. Vurderingsmandens vurdering og el- og vvs-tjek er bindende for alle parter. Omkostningerne for vurderingsrapport, el- og vvs-tjek betales af den fraflyttende andelshaver. El- og VVS-tjek skal foretages inden vurdering.
- c. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber frit kunne nægte at overtage inventar.
- d. Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanligt god eller mangelfuld, kan der foretages pristillæg eller prisnedslag herfor efter § 16.1.b.

Evt. fejl og ulovligheder iht. § 16 Stk. 1 b skal udbedres inden salget eller udbedres af køber umiddelbart efter. Der skal altid fremlægges dokumentation for udbedringen til hhv. administrator og bestyrelsen, og der skal være mulighed for inspektion. Hvis fejl og mangler ignoreres efter salget og dermed ikke udbedres, kan bestyrelsen vælge at få det udbedret for købers regning. Andelshaver kan ikke modsige sig inspektion eller udbedring hverken før eller efter overtagelsen. Det er således købers ansvar at gøre indsigelser inden 14 dage efter overtagelse.

Opdages fejl, mangler eller ulovligheder senere end 14 dage efter overtagelsen, enten fordi de har været skjulte, eller fordi ingen har været opmærksom på dem, kan andelshaveren ikke gøre krav til foreningen vedrørende udbedring eller erstatning. Foreningen er ikke ansvarlig for udbedring af fejl, mangler eller ulovligheder i lejlighederne med mindre, der er tale om fælles forsyningsledninger jf. § 10.

Stk. 2. 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 øvrige aftalte vilkår.

§ 17.

Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere de dokumenter og nøgleoplysninger, 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 generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet til køber. Denne skal endvidere have udleveret nøgleoplysningskemaer om andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

ændringer i nøgleoplysningerne. Disse dokumenter og oplysninger skal være tilgængelige for sælger hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. Oplysningerne kan udleveres elektronisk eller gøres tilgængelige via en 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/administrator forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som kan udarbejdes af foreningens administrator. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og evt. pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsestilstand samt indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. 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. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragessummen skal indbetales til foreningen 14 dage før overtagelsesdatoen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/ garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen. 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. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Stk. 6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne evt. sammen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, samt evt. lofts- eller kælderrum, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen eller foreningen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Erhververen og foreningen skal gøre eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for sælger.

Stk. 8. Såfremt sælger uden forudgående aftale med bestyrelsen fraflytter uden at tømme tildelte lofts- og/eller kælderrum, eller efterlader storskrald, som denne ikke selv sørger for at få fjernet, kan bestyrelsen bestille tømning/fjernelse for sælgers regning, og beløbet fratrækkes ved beregningen. Indsigelsen skal ske inden 14 dage efter overtagelsesdato.

Stk. 9. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som f.eks. 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.

§ 18.

Stk. 1. Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 15-17.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaver skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

- § 19.** Stk. 1. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

- § 20.** Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1 eller stk. 2, kan andelsboligen efter godkendelse af bestyrelsen erhverves af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- b) Personer, som i mindst 1 år har haft fælles husstand med afdøde
- c) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- d) Personer, som den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

§§ 14-17 finder anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overdrages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

- § 21.** Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen. Der vil skulle foretages en halv overdragelse til den part, der fortsætter medlemskabet af foreningen.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. Der vil skulle foretages en halv overdragelse til den part, der fortsætter medlemskabet af foreningen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 22. **Stk. 1.** Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14–19 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 23. **Stk. 1.** Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem trods påkrav 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 trods påkrav ikke betaler boligafgift, restance med boligafgiften, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse jf. § 10 stk. 6.
4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
5. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 11 stk. 9.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
7. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
8. Når et medlem trods gentagne skriftlige advarsler groft overtræder foreningens vedtægter eller husorden.

Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18. Den ekskluderede andelshaver skal, indtil andelen er overdraget fortsat opfylde alle sine forpligtelser over for foreningen jf. § 18.

Generalforsamling

§ 24.

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år, og skal bestræbes afholdt inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af evt. administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. Der kan ikke modtages forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

§ 25.

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Indkaldelse sker ved omdeling eller ved elektronisk post (e-mail). Det er det enkelte medlems ansvar, at andelsforeningen til alle tider har den korrekte kontaktoplysning. Bestyrelsen kan afgøre, om afstemninger kan foregå digitalt/elektronisk. Hvis afstemninger kan ske digitalt/elektronisk, skal andelshaver informeres om dette, og bestyrelsen skal fastsætte en tidsfrist for afgivelse af stemmer. En ordinær eller ekstraordinær generalforsamling kan i særlige tilfælde afholdes helt eller delvist digitalt/elektronisk. Bestyrelsen skal i indkaldelsen gøre opmærksom på dette og informere om, hvorledes deltagelse kan foregå. Deltagelse skal registreres, hvorfor deltagere på forkant skal informere om deres deltagelse. Er generalforsamlingen udelukkende digital/elektronisk, skal den normalt være afholdt inden for én uge fra startdato inklusiv afstemning. Fuldmagt kan afgives på samme måde som ved fysisk generalforsamling.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal i sin fulde ordlyd være formanden og evt. administrator i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er medsendt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen af forslagsstiller ligeledes er gjort bekendt med indholdet, og at det kommer til behandling.

Vedtægter for Andelsboligforeningen Carit Etlars Vej 14-16

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen samt mulighed for at stille forslag har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til bestyrelsen, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26.

Stk. 1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-3. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering, beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån, ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal uanset hvor mange, der er mødt.

Stk. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst ¾ af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst ¾ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst ¾ flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27.

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Referatet skal underskrives af denne samt bestyrelsen. Referatet skal udsendes til andelshaverne ved omdeling eller elektronisk post (e-mail) senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

- § 28.** Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- § 29.** Stk. 1. 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. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, kan suppleanten efter eget ønske indtræde i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- § 30.** Stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet gøres tilgængeligt for medlemmerne via en eller flere kommunikationskanaler, som kan være distribution, e-mail eller hjemmeside.
- Stk.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 31.** Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.
- § 32.** Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33. **Stk. 1.** Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3-5 finder da anvendelse.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos bestyrelsen, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævninger eller varetagelse af betalinger til 3. part.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

Regnskab og revision

§ 34. **Stk. 1.** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af evt. administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen efter samråd med foreningens revisor.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have jf. § 16. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

§ 35. **Stk. 1.** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

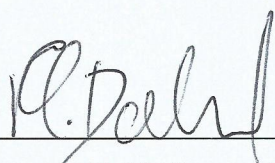
Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

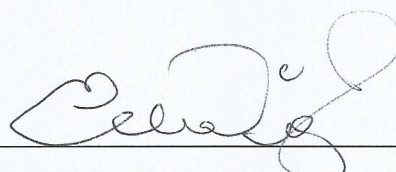
- § 36.** **Stk. 1.** Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk.2.** Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger

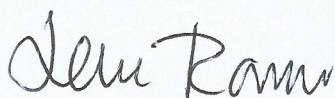
19/10/04, 25/10/10, 13/10/11, 22/10/12, 01/10/13, 21/10/14, 01/10/15, 01/10/18, 01/10/19, 15/06/20, 01/10/19, 25/10/22 og 07/10/24.





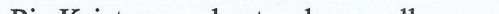


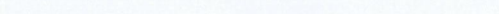
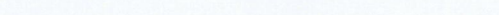
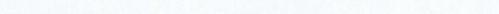
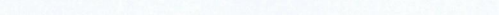
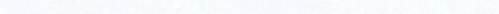

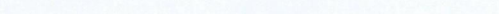
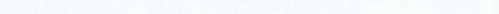
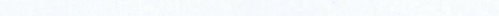
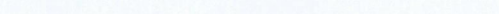
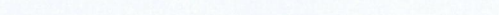
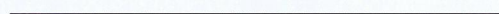
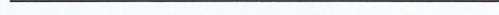


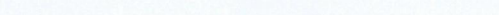
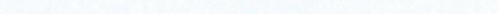

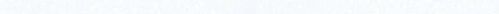
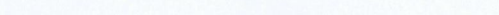
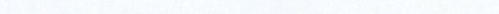
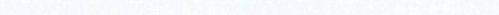
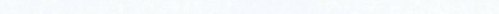
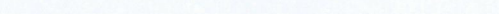
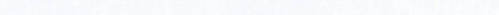
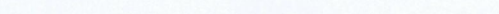
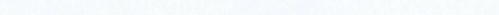
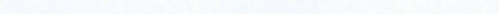
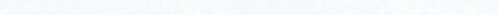
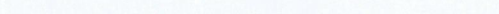
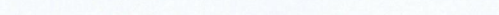
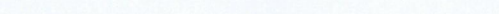

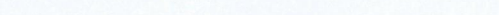
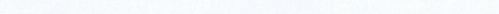

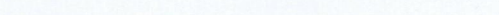

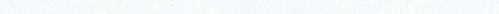
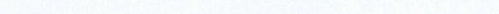
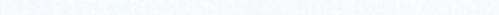
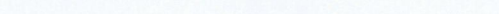


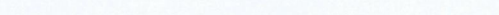
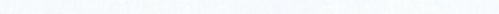

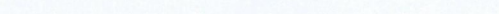
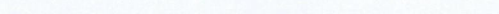
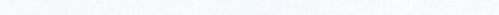
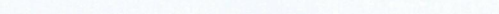

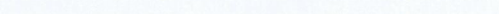
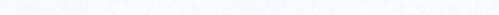

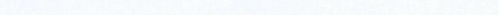
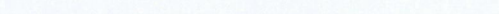
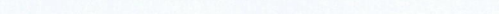
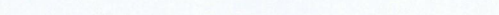
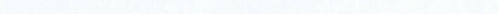
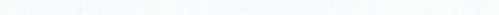
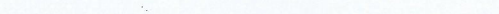
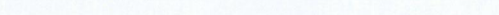
Flemming Dahl, formand



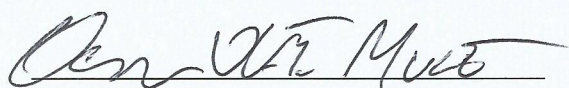
Ella Vigh, bestyrelsesmedlem, kasserer



Lene Romar, bestyrelsesmedlem

Pia Kristensen, bestyrelsesmedlem



Oskar Mule, bestyrelsesmedlem