

**VEDTÆGTERNE UDARBEJDET AF ANDELSHAVERNE, SOM
VEDTAGET PÅ GENERALFORSAMLINGEN I DECEMBER
1990, OG SENEST REVIDERET DEN 4. APRIL 2022**

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN KORSDAL

**EJBYVEJ 184 – 186
2610 RØDOVRE**

§ 1. Navn og hjemsted

Stk. 1: Foreningens navn er Andelsboligforeningen KORSDAL, og dens hjemsted er Rødovre Kommune.

§ 2. Formål

Stk. 1: Foreningens formål er at eje og administrere grund og bygninger på ejendommens matr. nr. 7de, Rødovre by, Grøndalslund, beliggende Ejbyvej 184-186, 2610 Rødovre.

§ 3. Medlemmer

Stk. 1: Et medlem af foreningen skal godkendes af bestyrelsen. Som medlem kan optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jf. dog § 11.

Stk. 2: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 3: Såfremt andelen ejes af flere personer og disse ikke er indbyrdes enige ved stemmeafgivelse, anses andelens stemme som bortfaldet.

§ 4. Indskud

Stk. 1: Ved stiftelsen af andelsboligforeningen udgjorde indskuddet kr. 141.750,00 pr. bolig, svarende til 20% af andelens aktiver.

Stk. 2: Indskud plus eventuelt tillægsbeløb skal indbetales kontant til foreningen.

§ 5. Hæftelse

Stk. 1: Medlemmerne hæfter alene ved deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

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 medlemmerne, uanset stk. 1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3: Et fratrædende medlem, eller dennes bo, hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andel

Stk. 1: Medlemmerne har andel i foreningens formue i lige forhold, idet hver boligs andel udgør 1/12 af den samlede formue.

Stk. 2: Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v." 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. 4: For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn(e). Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, og det skal fremgå af dette andelsbevis, at der træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 5: Der kan opkræves et beløb for udstedelse af nyt andelsbevis, fra den andelshaver hvis andelsbevis er bortkommet.

§ 7. Boligaftale

Stk. 1: Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

§ 8. Boligafgift

Stk. 1: Boligafgiftens størrelse fastsættes efter budgetforelæggelse, som er bindende for alle medlemmer, idet hver boligs andel udgør 1/12 af den samlede boligafgift, jf. § 23.

Stk. 2: Andelshaverne er forpligtet til at være tilknyttet PBS.

Stk. 3: Ved for sen betaling af boligafgiften kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje (275,00 kr. i 2016).

§ 9. Vedligeholdelse

Stk. 1: Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler den enkelte andelshaver, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, radiatorer, naturgasanlæg samt udbedring af skade forårsaget af byggesjusk og lign. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.

Stk. 2: Al vedligeholdelse af bygningen udvendig, fællesskure og fællesarealer påhviler andelsboligforeningen. Regler herfor fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 3: Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af redskabsskur, carport, plankeværk og det til boligen knyttede haveareal påhviler den enkelte andelshaver.

Stk. 4: En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Stk. 5: Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser af boligen som skyldes slid og ælde.

Stk. 6: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat tidsfrist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få udført det manglende arbejde for andelshavers regning. I særligt grove tilfælde kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jf. § 20.

§ 10. Forandringer

Stk. 1: Andelshaverne kan foretage forandringer inde i boligen. Enhver forandring (f.eks. nedrivning af vægge eller indgreb i eksisterende installationer) skal godkendes af bestyrelsen, inden den iværksættes. Ligeledes skal godkendte forandringer færdigmeldes til bestyrelsen, når arbejdet er afsluttet. Nægter bestyrelsen at godkende en påtænkt forandring, kan andelshaveren kræve, at sagen indbringes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

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: Andelshaver skal søge om bestyrelsens godkendelse senest 5 uger inden forandringen iværksættes, og bestyrelsen skal give skriftligt svar til andelshaver senest 3 uger efter ansøgningen er modtaget. Bestyrelsens svar skal udtrykkeligt tage stilling til om forandringen kan godkendes, og eventuelle betingelser for godkendelsen. Fristerne kan fraviges, hvis særlige forhold gør sig gældende.

Stk. 4: Andelshaverne kan ikke foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 5: Alle forandringer skal udføres håndværksmæssig forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 6: Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen

eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 10 a. Fællesantenne

Særligt gælder for bolig 12, Ejbyvej 186 F, at flytning/nedlæggelse af fællesantenne fra denne bolig, kun kan ske for denne andelshavers regning.

Flytning af antennen til anden bolig i foreningen, eller nedlæggelse af antennen, kan kun ske efter almindelig flertalsbeslutning på en generalforsamling, herunder kan generalforsamlingen tage stilling til om udgiften, trods bestemmelsen i 1. afsnit, skal afholdes af foreningen.

§ 11. Fremleje

Stk. 1: En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren samt lejeperioden og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2: Udlejning af enkelte værelser og betingelser herfor skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3: Andelshaveren skal ved udlån af bolig eller enkelte værelser meddele bestyrelsen dette, og låneren skal overtage andelshaverens pligter i låneperioden, som max. må andrage 3 måneder. Overstiger låneperioden dette tidsrum, skal bestyrelsen godkende såvel låner som låneperioden.

§ 12. Husorden

Stk. 1: Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

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

§ 13. Overdragelse

Stk. 1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen, jf. reglerne i § 13, stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2: Fortrinsret til andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op og nedstigende line, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år før overdragelsen.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (intern venteliste), således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten

- vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver, efter reglerne i litra b og c og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter fra andelsboligforeningen, jf. litra d.
- c) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (ekstern venteliste), således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
Generalforsamlingen har besluttet, at der højst kan indtegnes 12 kandidater på denne venteliste. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal opkræves et ventelistegebyr, idet de ellers kan slettes. Hvis en person på den eksterne venteliste 2 gange har takket nej til tilbud om en ledig bolig vil pågældende miste sin plads på ventelisten.
- d) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3: Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når boligen udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker boligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis boligen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14. Pris

Stk. 1: Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den eneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.
Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt. 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.
- b) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdatoen, efter aftale, har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- c) Værdien af forbedringer og anlæg, herunder carport og cykleoverdække hørende til den enkelte bolig fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- e) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2: Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Som løsøre at betragte er bl.a. det køleskab, komfur og emhætte som andelsboligen er født med, eller det køleskab, komfur eller emhætte som træder i stedet for dette. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige vilkår.

Stk. 3: Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en uvildig vurderingsmand. Vurderingsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Vurderingsmanden fastsætter selv sit honorar. Omkostningerne ved vurderingen skal betales af den fraflyttende andelshaver.

§ 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 straf.

Stk. 2: Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret 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 generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningskema 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: Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 4: Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5: 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. 6: Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 7: Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16. Forskellige overdragelsesbestemmelser

Stk. 1: Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen sket i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 2: En andelshaver er altid berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til en medandelshaver/ægtefælle.

Stk. 3: En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Nægtes godkendelse, skal den begrundes skriftlig.

§ 17. Dødsfald

Stk. 1: I tilfælde af en andelshavers død, skal den pågældende eventuelle ægtefælle/medandelshaver være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Hvis der ikke efterlades ægtefælle/medandelshaver, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, der indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente var anmeldt overfor bestyrelsen som berettiget til andel og bolig ved hans død, og kopi af testamentariske bestemmelser foreligger i foreningens arkiv. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

Stk. 3: Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 6 måneders dagen for dødsfaldet. Er der ikke indtrådt en ny andelshaver inden denne frist, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter regler i § 15.

§ 18. Samlivsophævelse

Stk. 1: Ved ophævelsen af samliv mellem ægtefæller/medandelshavere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Såfremt en andelshaver/medandelshaver i forbindelse med ophævelse af samlig fraflytter boligen, skal hans ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuldt medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i §15.

Stk. 3: Reglerne i stk. 1-2 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshavere i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

§ 19. Opsigelse

Stk. 1: Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

§ 20. Eksklusion

Stk. 1: Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Stk. 2: Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 21. Ledige boliger

Stk. 1: I tilfælde, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§'erne 16, 17 og 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13, stk. 2, litra b nævnte ventelister. Såfremt boligen ikke overtages i henhold til venteliste, skal der ved brev eller opslag, med mindst 14 dages varsel, bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der kan trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 1. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 22. Budgetforelæggelse

Stk. 1: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for efterfølgende kalenderår skal ske til medlemmerne senest medio oktober.

Stk. 2: Hvis der ingen indsigelser kommer inden 14 dage, bliver forslaget vedtaget uden ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3: Hvis der kommer indsigelser, samt ved stigning i budgettet på over 5 %, bliver der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling.

§ 23. Generalforsamling

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed generalforsamlingen.

Stk. 2: Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsåret udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
6. Valg af revisor

7. Valg af administrator
8. Valg af festudvalg
9. Eventuelt

Stk. 3: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen forlanger det, med angivelse af dagsorden.

§ 24. Indkaldelse m.v.

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før datoen for afholdelsen.

Stk. 3: Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne – ved opslag eller på lignende måde – senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4: Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen har ligeledes adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25. Flertal

Stk. 1: Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsninger. Dog skal altid mindst $\frac{2}{3}$ af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2: Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 15 %, om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst $\frac{3}{4}$ af foreningens medlemmer er mødt, såfremt at mindst $\frac{3}{4}$ af de således fremmødte stemmer for forslaget. Er der ikke mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne til stede på generalforsamling, men er mindst $\frac{3}{4}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst $\frac{3}{4}$ flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3: Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke for de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter personligt.

§ 26. Dirigent m.v.

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2: Der vælges en referent for generalforsamlingen. Referater underskrives af hele bestyrelsen og dirigenten. Referatet skal udsendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27. Bestyrelse

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

§ 28. Bestyrelsesmedlemmer

Stk. 1: Bestyrelsen består af i alt 3 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen i lige år, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv umiddelbart efter generalforsamlingen med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2: Såfremt der er opstillet flere kandidater, end der er bestyrelsesposter, tillægges der hver andel et antal stemmer svarende til antallet af poster minus 1, dog højst 2 stemmer. De kandidater der opnår flest stemmer er valgt. Hvis blot en stemmeberettiget ønsker skriftlig afstemning, skal dette respekteres.

Stk. 3: Såfremt to eller flere kandidater ved afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

Stk. 4: Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 5: Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen i ulige år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6: Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis det fratrådte medlem er formand, træder næstformanden automatisk i dennes sted, og bestyrelsen vælger da ny næstformand mellem det andet medlem og suppleanten. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 29. Møder

Stk. 1: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2: Sekretæren – eller anden med bemyndigelse dertil – skriver referat for bestyrelsesmødet. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Stk. 4: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når ét medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 5: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 6: Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Ved stemmelighed bortfalder forslaget.

§ 30. Tegningsret

Stk. 1: Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i foreningen.

§ 31. Administration

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 administratoren om dennes opgaver og beføjelser.

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

Stk. 3: Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden eller den, han overlader beholdningen til, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen, jf. § 31, stk. 1. Alle indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto. Stk. 4: Bestyrelsen vælger en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi. Såfremt en udenfor bestyrelsen vælges, deltager vedkommende i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Stk. 5: Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen kan foreningen tegne en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter fra foreningen.

Stk. 6: Bestyrelsesmedlemmer har bemyndigelse til – på foreningens vegne – at foretage de fornødne indkøb til fællesarbejde m.v. Det enkelte bestyrelsesmedlemmer kan, uden medunderskrift fra et andet bestyrelsesmedlem, foretage fornødne indkøb med betalingskort udstedt af foreningens pengeinstitut. Der kan maksimalt foretages indkøb for 2.000 kr. ad gangen.

§ 32. Regnskab

Stk. 1: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2: Bestyrelsen foreslår i samråd med revisor i forbindelse med årsregnskab, hvilke metoder, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3: Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres om note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen, jf. § 14, stk. 1, litra a.

§ 33. Revision

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

Stk. 2: Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34. Opløsning

Stk. 1: Opløsning ved likvidation forestås af 2 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 andele.

Således vedtægterne af 5. december 1990, revideret den 14. april 2005, den 26. april 2016 samt den 04.04.2022

I bestyrelsen:

Ole Kloth-Jørgensen

Adrian Jensen

Thomas Rother Søndergaard