

Platanhavebogen

Revideret juni 2019

Indhold

Indledning.....	3
Husorden.....	4
<i>Affald.....</i>	<i>4</i>
<i>Fælleshuset.....</i>	<i>4</i>
<i>Reservation.....</i>	<i>4</i>
<i>Nøgler Betaling.....</i>	<i>4</i>
<i>Rengøring.....</i>	<i>4</i>
<i>Kælderen.....</i>	<i>5</i>
<i>Støj.....</i>	<i>5</i>
<i>Telt/pavilloner.....</i>	<i>5</i>
<i>Fælleshusudvalget.....</i>	<i>5</i>
<i>Fælleshusudvalget har følgende opgaver:.....</i>	<i>5</i>
<i>Hovedrengøring.....</i>	<i>5</i>
<i>Have- og gårdarealer.....</i>	<i>5</i>
<i>Haveudvalget.....</i>	<i>5</i>
<i>Haveudvalgets opgaver:.....</i>	<i>5</i>
<i>Havedage.....</i>	<i>5</i>
<i>Husdyr.....</i>	<i>6</i>
<i>Intern venteliste.....</i>	<i>6</i>
<i>Indvendig vedligeholdelse.....</i>	<i>6</i>
<i>Udvendig vedligeholdelse.....</i>	<i>6</i>
<i>Snerydning.....</i>	<i>6</i>
<i>Markiser.....</i>	<i>6</i>
<i>Parkering.....</i>	<i>6</i>
<i>Procedure ved salg.....</i>	<i>7</i>
<i>Rengøring ved salg.....</i>	<i>7</i>
<i>Hårde hvidevarer.....</i>	<i>7</i>
<i>Installationer.....</i>	<i>7</i>
<i>Gulve og køkkenbordplade i træ.....</i>	<i>7</i>
<i>Vinduer.....</i>	<i>7</i>
<i>Overdragelse til køber på overdragelsestidspunktet:.....</i>	<i>8</i>
<i>El, vand og varme.....</i>	<i>8</i>
<i>Nøgler.....</i>	<i>8</i>
<i>Støj.....</i>	<i>8</i>
<i>Tørring af tøj.....</i>	<i>8</i>
<i>Vedtægter.....</i>	<i>9</i>

Indledning

Hensigten med Platanhavebogen er at give beboere i Platanhaven og nye andelshavere oplysning om den husorden og de vedtægter, som gælder for Andelsboligforeningen Platanhaven.

Bogen følger den enkelte andelsbolig og skal derfor overdrages til ny andelshaver ved overdragelse af boligen. Dette gør bogen særdeles velegnet til opbevaring af kvitteringer på evt. forbedringer af boligen, samt evt. brugsanvisninger til diverse hårde hvidevarer, generalforsamlingsreferater m.v.

Eventuelle forslag til ændringer og tilføjelser kan rettes til bestyrelsen eller stilles i forslag ved en generalforsamling.

Bestyrelsen har originalversionen af Platanhavebogen.

Denne udgave af Platanhavebogen er vedtaget ved generalforsamlingen juni 2019.

KLADDE

Husorden

Platanhaven er andelshavernes ejendom, og vi ejer den i fællesskab. Vi må derfor også i fællesskab værne om Platanhaven. Husordenen er et led i at skabe gode rammer for beboerne og at holde såvel bygninger som fællesarealerne i god stand.

Affald

Af hensyn til lugtgener må husholdningsaffald kun lægges i affaldscontainerne i lukkede poser. Der skal sorteres efter kommunens anvisninger og der henstilles til at benytte de opsatte containere til affaldssortering.

Affaldet skal komprimeres mest muligt, inden det lægges i affaldscontainerne. På kompostbunken i lunden kan der lægges blade, afklippet hæk eller indhold fra tømte krukke. Al andet haveaffald kan bortskaffes enten i forbindelse med den kommunale afhentning af haveaffald eller ved selv at køre på genbrugsstationen.

Der må ikke smides hegnrester, byggeaffald eller affald i lunden.

Fælleshuset

Fælleshuset kan lejes af andelshavere og deres husstand. Familiemedlemmer kan leje salen, hvis andelshaver er til stede.

Reservation

Reservation af sal, værelser eller kælder sker i kalenderen på Platanhavens hjemmeside (platanhaven.dk). For at slette en reservation skrives en mail til bestyrelsen. Mail: platanhaven.bestyrelsen@tte.dk. Reservationen gælder fra den pågældende dato kl. 12 til næste dag kl. 12. På havedage og hovedrengøringsdage kan sal og værelser kun reserveres efter konkret aftale med bestyrelsen.

Hele huset kan kun bookes max. 3 sammenhængende døgn inden for en uge. Har man brug for det i længere tid, skal man aftale det med bestyrelsen. (Vedtaget den 27. april 2008)

Nøgler Betaling

Nøgler til værelserne kan lånes hos ét af bestyrelsesmedlemmerne.

Betaling skal ske til foreningens konto nr.: 2232 0713153281 inden brug eller umiddelbart efter afbenyttelse ved bankoverførsel. Priserne fremgår af opslag i fælleshuset eller på hjemmesiden.

Rengøring

Efter brug skal der gøres rent. Husk også entre og toilet. Der er rengøringsmidler i fælleshuset. Mangler der rengøringsmidler kontaktes bestyrelsen.

Kælderen

Kælderen kan frit benyttes, skal dog reserveres på hjemmeside - dog ikke til opbevaring af private ejendele, med mindre der er truffet aftale med bestyrelsen. Opbevaring sker dog på eget ansvar.

Støj

Af hensyn til beboerne skal man efter kl. 24 rykke indendørs, samt dæmpe musikken. Musik spilles kun i fælleshuset.

Telt/pavilloner

Der må dagen før et arrangement opstilles telt/pavilloner foran fælleshuset. Senest 2 dage efter arrangementet skal teltet/pavillonen nedtages igen, med mindre der er truffet en anden aftale med bestyrelsen.

Fælleshusudvalget

Medlemmer til fælleshusudvalget kan vælges på generalforsamlingen.

Fælleshusudvalget har følgende opgaver:

Udfærdige liste over mad hold i forbindelse med fællesspisning. Koordinere julefrokostarrangement. Forestå optænding af fælles grill i sommermånederne (juni og august). Tilrettelægge og indkalde til hovedrengøring af fælleshuset 2 gange årligt.

Fællesspisning, og sommergrill er selvfinansierede. Til julefrokostarrangementet kan indkøbes for max. kr. 2.000,-.

Hovedrengøring

Alle er forpligtede til at deltage i fælleshusrengøringen indkaldt af bestyrelse/fælleshusudvalget. Kan man ikke deltage den pågældende dato, tildeler bestyrelse/fælleshusudvalget en opgave man skal udføre inden den planlagte rengøringsdag.

Have- og gårdarealer

Have-, gårdarealer og skur ved den enkelte bolig skal vedligeholdes. Ændringer skal godkendes af bestyrelsen - fx opsætning af cykelskure, drivhuse, installationer.

Hegn (ikke levende) ved de enkelte boliger må i facadesiden - ind mod p-pladsen - max. opsættes i en højde af 120 cm. Levende hegn må ikke være højere end 180 cm.

Haveudvalget

Medlemmer til haveudvalget kan vælges på generalforsamlingen.

Haveudvalgets opgaver:

Indkalde til og koordinere havedage/arbejdsdage – ca. 2- 4 gange årligt.

Havedage

Alle er forpligtede til at deltage i havedage indkaldt af bestyrelse/haveudvalget. Kan man ikke deltage pågældende dato, tildeler bestyrelse/haveudvalget en opgave man skal udføre en anden dag.

Husdyr

Almindeligt husdyrhold er tilladt men må ikke være til gene for de øvrige beboere. Eventuelle efterladenskaber skal straks fjernes af ejeren. Katteejere må også gerne tjekke for efterladenskaber i legeområde.

Intern venteliste

Alle andelshavere står på en intern venteliste efter indflytningsanciennitet.

Indvendig vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse af boligen påhviler den enkelte iht. foreningens vedtægter. For egen bekostning skal andelshaver sørge for nødvendig vedligeholdelse af indvendige døre og ovenlysvinduer, vandhaner, wc- og vaskekumme, bedefaciliteter, gulve, vægge, vindueskarmer, køkkenbordsplade, køkkenvask, køkkenelementer og elektriske kontakter.

Vedligeholdelsespligten omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde ved brug.

Der er gennem foreningen tegnet fælles bygnings- og rørskadeforsikring. Udbedring af skader, der er omfattet af fællesforsikringen, kan kun iværksættes efter forudgående aftale med bestyrelsen, der foretager anmeldelse til foreningens forsikringsselskab.

Udvendig vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse af bygninger og fællesarealer påhviler andelsboligforeningen og iværksættes alene af bestyrelsen. Den udvendige vedligeholdelse omfatter alle fællesarealer med ledninger, kloak og faste installationer som f.eks. udvendige lamper på p-arealerne. På bygningerne omfatter det tag, facader, udvendige træbeklædninger, låse, nøgler, døre, vinduer, dørgreb og lukkebeslag. Maling af udvendigt træværk skal ske i eksisterende farver.

Snerydning

Andelshaverne har snerydningspligt ud for egen bolig og skal rydde fortov for sne så hurtigt som muligt efter snefald. Området ud for egen bolig skal holdes pænt og ryddeligt. Foreningen forestår snerydning på p-pladserne.

Markiser

Der må opsættes markiser med max. længde på 3,5 m (fra huset og ud). Markisen må ikke opsættes tættere på skel til nabo end 25 cm. Hvis markisen ikke leveres af professionelt markisefirma, skal den godkendes af bestyrelsen.

Parkering

De særligt indrettede og afmærkede parkeringspladser er til disposition for beboerne. De resterende pladser ved bebyggelsen er ligeledes forbeholdt beboerne. Gæster skal parkere på gæsteparkeringen ved indkørslen til Platanhaven. Det er beboerne, der skal informere gæster, hvor de skal parkere.

Procedure ved salg

Ønske om salg meddeles til bestyrelsen med angivelse af salgstidspunkt.

Sælger udarbejder en opgørelse, der skal danne grundlag for fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre. Kvittering eller anden dokumentation for pris og alder skal vedlægges. Standard dokument ligger på hjemmesiden under menuen Dokumenter og Køb/salg af bolig.

Bestyrelsen undersøger om der er interesserede købere iht. vedtægterne.

Har bestyrelsen ingen interesserede købere (senest 6 uger efter at bestyrelsen er underrettet om salget), er det sælgersansvar at indstille en køber til bestyrelsens godkendelse.

14 dage før salgstidspunktet overdrager sælger boligen til bestyrelsen, som herefter syner den helt tomme, istandsatte og rengjorte bolig. Ved denne overdragelse får bestyrelsen udleveret en nøgle til boligen.

Synet af boligen foretages af en uvildig synsmand, samt min. 2 bestyrelsesmedlemmer, hvorefter de i samarbejde udfærdiger en synsrapport, som danner grundlag for fejl/mangelliste jævnfør A/B Platanhavens vedtægter.

Rengøring ved salg

Boligen skal forlades hovedrengjort. Det betyder også, at alle hårde hvidevarer skal tages ud og rengøres bag ved og nedenunder – og så selvfølgelig indeni. Har der været håndværkere efter, at der er gjort rent, skal boligen gøres ren igen, så fx støv fra gulvafhøvlingen fjernes. Kalkaflejringer ved køkkenvask og på badeværelse skal fjernes helt.

Toilettet skal være helt frit for kalk og rust – altså hvid i kummen. Radiatorer gemmer også meget støv, som skal fjernes.

Hårde hvidevarer

Alle installerede hårde hvidevarer skal fungere.

Installationer

Der må ikke forefindes ulovlige installationer. Skønnes det nødvendigt under gennemgangen af boligen i forbindelse med syn, rekvireres autoriseret el-installatør for at lave et el-tjek.

Gulve og køkkenbordplade i træ

Gulve skal slibes/høvles og efterbehandles (også trappen) eller udskiftes med nye. Bordpladerne i køkkenet skal være hele og i ordentlig stand ellers udskiftes de med nye. Tæpper fjernes.

Dispensation herfor kan gives af bestyrelsen, hvis køber f.eks. ønsker at sætte nyt køkken op eller vil beholde tæpperne.

Standen vurderes af syn- og skønsmænd samt min. 2 bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med syn af boligen.

Vinduer

Alle vinduer, der er indrettet til at skulle åbnes, skal kunne åbnes inkl. ovenlysvinduerne.

Senest 14 dage før aftalens indgåelse (underskrivelse) skal sælger udleverer et eksemplar af Platanhavebogen med andelsboligforeningens husorden og vedtægter samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget til køber.

Bestyrelsen udarbejder en overdragelsesaftale, hvoraf en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar, fremgår.

Overdragelse til køber på overdragelsestidspunktet:

El, vand og varme

Ved overdragelsen aflæser den fraflyttende andelshaver og den nye andelshaver i fællesskab el-, vand- og varmemålere. Det er en god idé at nedskrive aflæste tal i 2 eksemplarer, som begge parter underskriver.

Nøgler

Den fraflyttende andelshaver afleverer selv alle nøgler til den nye andelshaver. Lav evt. en kvittering som den nye andelshaver underskriver.

Afregning til sælger sker på overdragelsestidspunktet for salget. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtigelser. Der tilbageholdes derfor kr. 30.000,- (større beløb kan tilbageholdes, hvis forholdene taler for det) samt kr. 15.000,- til dækning af salget. Dette inkluderer udgifter til syn og evt. el tjek, samt den tid som bestyrelsen bruger på salget. Deles mellem sælger (2/3) og køber (1/3). Udbetaling af restbeløbet sker senest 3 uger efter overdragelsen.

Der skal være mindst 2 bestyrelsesmedlemmer tilstede ved overdragelsen.

Støj

Musiceren og støjende adfærd, som kan genere andre, skal begrænses mest muligt. Støjende værktøj må kun anvendes i tidsrummet kl. 8.00-20.00. Brug af radio, fjernsyn el.lign. må ikke være til gene for andre såvel udendørs som indendørs. I tvivlstilfælde er det bestyrelsens vurdering og retningslinjer der skal overholdes.

Rindende vand i havene skal kunne slukkes i tidsrummet 20:00 til 08:00. Det gælder for nye havebassiner eller nye vand installationer, samt eksisterende have bassiner eller vand-installationer.

Hvis en andelshaver overtræder vedtægter eller husorden fremsendes et skriftligt påbud om overtrædelsen. Efter en periode med gentagne overtrædelser, kan foreningen få sagens juridiske materiale vurderet af en erfaren advokat med henblik på en eksklusion.

Tørring af tøj

Den fælles tørregård ved fælleshuset kan frit benyttes.

I egen have må der kun opstilles tørrestativer med en max højde på 110 cm.

Vedtægter

§ 1

- Navn og hjemsted**
- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Platanhaven.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Hillerød Kommune.

§ 2

- Formål**
- Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 50N Hillerød Overdrev, beliggende Platanhaven 2 – 42, 3400 Hillerød

§ 3

- Medlemmer**
- Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

- Indskud**
- Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til det i sidste årsregnskab opgjorte (beløbet er anført i års-regnskabet for de enkelte bolig-typer).
- Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

§ 5

- Hæftelse**
- Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse

med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 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.
- Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8

Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.
- Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

§ 10

Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre

offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- Stk. 4 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter bygge-lovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11

Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 1 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- Stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12

Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3 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 andelsbolig, er andelshaveren beretti-

get til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
- C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage 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 stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

Pris

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom

der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- D) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af

prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristil-
læg 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, energi-
mærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære general-
forsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedli-
geholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere
have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligfor-
eningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. For-
eningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der øn-
sker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For
nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra
det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra an-
delshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan
udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjem-
meside.

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

Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. For-
eningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besva-
relse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og
betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraar-
bejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auk-
tion.

Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være
indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale ind-
gås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hver-
dage 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. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdra-
gelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlæg-
shavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget
til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift,
efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhverve-
rens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere beretti-
get til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i
anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhverve-
ren med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle
mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, in-
ventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhverve-
ren kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagel-
sesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav
gældende over for sælger 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. 8 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

Ubenyttede andelsboliger

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

§ 17

Dødsfald

Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

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

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk.

2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesse-rede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andels-boligen

§ 18

- Samlivsophævelse** Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter de-res egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboli-gen til helårsbolig.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle over-tage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold her-til eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælle-skifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde ind-træder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

- Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om over-dragelse af andelsboligen.

§ 20

- Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboli-gen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsge-byr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
 - C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser be-rettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forplig-

telser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21

Generalforsamling Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referant.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a) Formand
 - b) Bestyrelse
 - c) Suppleant
7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator.

med angivelse af dagsorden.

§ 22

Indkaldelse m.v. Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

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 myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23

Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelser på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24

Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

Bestyrelse

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

§ 26**Bestyrelsesmedlemmer**

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28**Tegningsret**

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29**Administration**

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som ad-

administrator at forestå ejendommens almindelige 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 en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er pr. kalender år..
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32

- Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer , der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens general forsamling den 17-11-88 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 23-03-99, 29-04-04 , 28-03-06 ((§7, 21, 22 og 27) opdateret vedtægter vedtaget på general forsmlingen d. 09-04-15.

I bestyrelsen:

Formand

Tom Thim Eriksen

Kasser

Christina 'ci)ck Nielsen

Bestyrelsesmedlem

... i ne Eskildsen ,1 Yl // "-

Be r :sesme em

- /.

L

Bestyrelsesmedlem

Søren Larsen