

26.07.2013

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN KAREN BLIXEN PARKEN

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN KAREN BLIXEN PARKEN.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere andelsboligbyggeriet på delareal af matr.nr. 200 Eksercerpladsen, København.

Foreningens formål er endvidere at repræsentere andelsboligforeningen som medlem i den lokale grundejerforening omfattende boligbyggerierne inden for det område, som er afmærket på vedhæftede tinglysningsrids – **bilag 1**, hvilken grundejerforening har til formål at tage skøde på parkeringsarealer, fællesarealer og grønne arealer og eje, drive og vedligeholde disse.

Derudover er foreningens formål at repræsentere andelshaverne i den kommende grundejerforening ”Ørestad Universitetskvarteret”.

Medlemmer og brugsret

§ 3

Stk. 1:

Som medlem kan optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.

Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2:

Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jfr. dog § 12.

Stk. 3:

De medlemmer, som har brugsret til en andelsbolig i stueetagen, har tillige enebrugsret til det ud for andelslejligheden værende terrasseareal, således som dette er anlagt i forbindelse med andelsboligbyggeriets opførelse.

Stk. 4:

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 andelsbolig-

foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som i øvrigt opfylder kravene i § 3 Medlemmer & brugsret.

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 §§ 14 ff Overdragelse af andel m.v.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Stk. 1:

Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud nærmere fastsat således, at summen af medlemmernes samlede indskud i alt svarer til 20% af ejendommens anskaffelsessum.

Stk. 2:

Ved senere overdragelser betales udover indskud et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 15.

§ 5

Stk. 1:

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2:

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt og solidarisk for den pågældende pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom. Ved selskabets stiftelse har ingen af pantekreditorerne fordret personlig eller solidarisk hæftelse.

Stk. 3:

Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Alle medlemmer har en andel i foreningens formue i henhold til følgende fordelingstal:

Tælleren er den enkelte andelsboligs indskud og nævneren det samlede andelshaverindskud.

Nævnte fordelingstal gælder i relation til fordeling af ydelser på kreditforeningslån og alle øvrige driftsudgifter og dermed fastsættelse af boligafgiften for den enkelte andelshaver.

§ 7

Andelshaverne har andel i foreningens formue i henhold til fordelingstallet i § 6, stk. 1.

Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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 andelshaverne til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis

Boligaftale, boligafgift

§ 8

Stk. 1:

Foreningen kan oprette en skriftlig boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen skal i givet fald indeholde bestemmelser om boligens brug m.v.

Stk. 2:

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anses boligaftale som indgået på sædvanlige lejevilkår med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Stk. 1:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, idet foreningens budgetterede driftsudgifter fordeles mellem andelshaverne i forhold til fordelingstal som anført i § 6.

Stk. 2:

I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forøge boligafgiften med de hertil nødvendige beløb, indtil næste generalforsamling måtte fastsætte boligafgiftens størrelse.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Stk. 1:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. Som specifikation af andelshaverens/foreningens vedligeholdelsesforpligtelse udarbejder bestyrelsen et bilag, som vedtages af generalforsamlingen.

Stk. 2:

Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23. Alternativt kan andelsboligforeningen lade det pågældende arbejde udføre for andelshaverens regning.

Stk. 3:

Øvrige udgifter, herunder udgifter vedrørende udvendig vedligeholdelse, påhviler andelsboligforeningen. Foreningen har således vedligeholdelsespligt for fælles forsynings- og afløbsledninger, fællesarealer, fælles installationer og bygningsdele, som har fælles karakter, herunder facader, vinduer, tag, trapper, udvendige døre og udvendige entrédøre etc.

Stk. 4:

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte generelle forbedringer og vedligeholdelse, kan et medlem ikke modsætte sig disses gennemførelse.

Forandringer

§ 11

Stk. 1:

Andelshaverne er berettiget til at foretage indvendige forandringer i boligen under forudsætning af at dette ikke medfører forringelse af boligen. Inden forandring udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Stk. 2:

Væsentlige indvendige forandringer skal altid godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan afvise væsentlige indvendige forandringer, såfremt bestyrelsen har saglig begrundelse herfor. Afvisning skal gives senest 3 uger efter fremkomst af anmodning til bestyrelsen med begrundelse for afvisningen.

Stk. 3:

Udvendige forandringer, herunder forandringer af facader, materiale og farvevalg, kan kun ske med samtykke fra andelsboligforeningens bestyrelse og eventuelt kommunen, såfremt der måtte være tinglyst bestemmelser derom.

Udlejning m.v.

§ 12

Stk. 1:

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives i indtil 2 år, når en andelshaver fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet. Andelshaveren er derefter forpligtet til bebo sin lejlighed i mindst 2 år, førend ny fremlejeperiode kan tillades.

Stk. 2:

Udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 13

Andelshaverne er altid berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de omkringboende. Generalforsamlingen kan i øvrigt fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold.

Overdragelse af andelen

§ 14

Stk. 1:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage andelen til tredjemand i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

Københavns Kommune har dog betinget sig, at foreningen stiller boliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning. Træffer kommunalbestyrelsen beslutning herom, skal hver 10. bolig, der bliver ledig og som søges overdraget, tilbydes kommunalbestyrelsen. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje. Andelen af boliger, som kommunalbestyrelsen råder over, kan på intet tidspunkt overstige 10 % af foreningens samlede antal boliger.

Bortset fra det ovenfor anførte kan andelshaveren som anført i 1. afsnit frit overdrage andelen til tredjemand under forudsætning af bestyrelsens godkendelse, jfr. stk. 2.

Stk. 2:

Bestyrelsen skal godkende en ny andelshaver. Eventuelt afslag skal begrundes skriftligt.

Stk. 3

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Overdragelsessum

§ 15

Stk. 1:

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2:

Ved overtagelse af en andel må prisen således ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, evt. forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning.

Stk. 3:

For så vidt angår forbedringer af andelsboligen, kan disse medtages ved prisfastsættelsen efter de derom til enhver tid gældende regler, jfr. herunder lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 16

Stk. 1:

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

Stk. 2:

I forbindelse med overdragelsen af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for god eller mangelfuld vedligeholdelsesstand, på grundlag af en vurdering, foretaget af en af bestyrelsen valgt sagkyndig person, som overdra-

geren ikke har saglig indvendinger imod. Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Udgiften til udarbejdelse af vurderingsrapporten bæres af overdrager.

Stk. 3:

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 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.

Fremgangsmåden

§ 17

Stk. 1:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med 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. 2:

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til nøgletalsoplysninger og til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3:

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

Stk. 4:

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

Stk. 5:

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens evt. krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløb skal ske 3 uger efter overtagelsen.

Stk. 6:

Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne og sælger gennemgå boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Udgangspunktet må være den vurderingsrapport udarbejdet af bestyrelsens sagkyndige person, bortset fra skjulte mangler eller mangler, som vurderingsmanden ikke havde mulighed for at opdage. Hvis der er uenighed mellem køberen og sælgeren, kan køberen herefter sende en dokumenteret mangelindsigelse i op til og med 5 dage fra overtagelsesdagen til foreningens administrator.

Stk. 7:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen via administrator, 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 tilkomer. Indsigelser omkring mangler er udelukkende et anliggende mellem køber og sælger.

§ 18

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

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst seks måneder har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20

Stk. 1:

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2:

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til at overdrage andelen efter reglerne i § 14.

Stk. 3:

Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst seks måneder har haft fælles husstand med den afdøde andelshaver.

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 boligen.

Stk. 2:

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.

Stk. 3:

Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst seks måneder har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 22

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde i forbindelse med overdragelse af andel til ny andelshaver.

Eksklusion

§ 23

Stk. 1:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,
2. når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

3. når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
4. når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet,
5. når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen,
6. når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller lån, som foreningen har garanteret for.

Stk. 2:

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter regler i § 18.

Generalforsamling

§ 24

Stk. 1:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af bolig-afgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Evt. valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Stk. 2:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller evt. administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

Stk. 1:

Generalforsamlingen kan indkaldes skriftligt via E-mail, E-boks, Beboerweb eller lignende fra administrators kontor med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Det er andelshaverens eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuelle mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved under-

skrift af dokument udsendt fra administrators kontor. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling.

Stk. 2:

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3:

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4:

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til tredjemand til at repræsentere sig på generalforsamlinger, herunder afgive stemme.

§ 26

Stk. 1:

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst fire af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2:

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der 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 forslaget da endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3:

Hel eller delvis ændring af bestemmelserne i § 6 kan dog kun ske, hvis alle medlemmerne er enige herom.

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 28

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 sekretær. Generalforsamlingen kan desuden vælge 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 to år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for ét år. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4:

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, 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 eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2:

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3:

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Stk. 1:

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2:

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

Stk. 3:

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsens medlemmer.

Administration

§ 33

Stk. 1:

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2:

Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 3:

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst et halvt års indtægter for foreningen.

Regnskab og revision

§ 34

Stk. 1:

Andelsboligforeningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen og indtil 31. december 2004.

Stk. 2:

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 3:

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med de derom i lovgivningen gældende regler. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 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:

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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

§ 37

I det omfang andet ikke følger af nærværende vedtægter, skal de til enhver tid gældende normalvedtægter udarbejdet af Boligstyrelsen for private andelsboliger være gældende.

Vedtægtsændring i § 7, 14, 16 og 17, vedtaget på ordinær generalforsamling den 19/4 2005. Vedtægtsændring i § 3, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 23/9 2010. Vedtægtsændringer §§ 10, 11, 12 & 17 på ekstraordinær generalforsamling den 25. oktober 2011. Vedtægtsændringer § 10, stk. 1, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 3/6 2013. Vedtægtsændring § 17, stk. 2, vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. april 2016.

Vedtægtsændring § 23, stk. 1 punkt 2 og Vedtægtsændring § 25, stk. 1, vedtaget på ordinær generalforsamling den 24. april 2018.

BILAG 1 til vedtægternes § 10, stk. 1

Lejlighedsdele, som vedligeholdes af foreningen:

- *Alle VVS-installationer i installationsskakten (lodrette rør, afspærringsventiler, målere osv.) undtaget WC-cisterne og installationer, som blev tilbygget eller ændret af andelshaveren.*
- *Skjulte VVS-installationer (vand- og varmerør, gulvvarme, afløbsrør undergulvet osv.), undtaget installationer, som blev tilbygget eller ændret af andelshaveren.*
- *Skjulte ventilationsinstallationer (røre, filtre og lyddæmpere), undtaget installationer, som blev tilbygget eller ændret af andelshaveren.*
- *El-tavle i lejligheden samt indmuret ledningsnet i lejligheden og depotrum, undtaget almindelig udskiftning af sikringer eller installationer, som blev tilbygget eller ændret af andelshaveren.*
- *Dørtelefonanlæg m.m.*
- *Hoveddør og døren til depotrum, undtaget døre købte installerede af andelshavere (fx med ekstra låse eller sikkerhedsdøre). Dørens udsende samt brandtekniske krav skal altid godkendes af bestyrelsen inden egen installation finder sted.*
- *Vinduer, ruder samt altandøre*
- *Altaner (glasplader, rækværk og lign.)*

Lejlighedsdele, som vedligeholdes af andelshaveren:

- *Stophaner, blandingsbatterier, synlige afløbsrør m. vandlåse og lign.*
- *Bløde fuger på badeværelset og ved køkkenbordplader.*
- *Hængsler, indvendige dørgreb, tætningslister og lign.*
- *Radiatorer, termostater og synlige varmeventiler*
- *WC-cisternen i installationsskakten*
- *El-, tv-/radio-stik, telefonstik, lysafbrydere, antennesignal-fordeler og lign.*
- *Hårde hvidevarer, emhætte og lign. Emhætten skal være beregnet til brug med centralsuganlæg.*
- *Vindueskarme, trægulve, fliser & klinger på badeværelse*
- *Skillevæg (gipsvæg) samt indvendige døre*
- *Låsekassen i hoveddøren og i døren til depotrum*
- *Trægulv på terrasser - kun almindelige vedligeholdelse (oliering), større reparation eller udskiftning af gulvet samt rækværket udføres af foreningen*
- *Ovenstående liste over andelshaverens vedligeholdelsesforpligtelse er ikke udtømmen-*

de, og al vedligeholdelse inden i andelsboligen afholdes af **andelshaveren**.

Generelt gælder følgende altid:

- Foreningen står kun for vedligeholdelse af oprindelige installationer eller installationer udført i forbindelse med en fælles udskiftning af lign. karakter i samtlige andele.
- Alt byggearbejde som vedrører skjulte installationer (vand, varme, gas, elektricitet og ventilation) i lejligheden, fugtmembran under gulvet på badeværelset og lign. må kun udføres af autoriserede firmaer og regningen skal kunne fremvises. Bestyrelsen skal informeres inden arbejdet sættes i gang.
- Der må ikke opsættes nogen faste installationer (dvs. med boring) på bygningens skalmur eller altanplader uden bestyrelsens godkendelse.
- Foreningen tegner et glas- og sanitet forsikring, som dækker pludselige skader på ruder, altandøre, store spejl på badeværelset samt WC-kummen. Anmeldelsen af skaden skal ske til bestyrelsen.