
VEDTÆGTER FOR A/B SYVEN

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Syven.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

2 FORMÅL

- 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 378, Amagerbro Kvarter, beliggende, Hollænderdybet, 25-27, 2300 København S, Kongedybet 15-23, 2300 København S, Norgesgade 20-22, 2300 København S og Syvens Allé 2-10, København S.

3 MEDLEMMER

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2 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 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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.
- 3.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er berettiget til at fremleje efter § 11.

4 INDSKUD

- 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til kr. 100 pr. m², således som disse er fastsat ved stiftelsen.
- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

- 4.3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

5 HÆFTELSE

- 5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages 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.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

6 ANDEL

- 6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 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.
- 6.3 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 pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 6.4 Der udstedes ikke andelsbeviser.

7 BOLIGAFTALE

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

- 7.2 En bolig 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.

7A DIGITAL KOMMUNIKATION

- 7A.1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- 7A.2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.
- 7A.3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev. For nye medlemmer kan man kun blive undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.
- 7A.4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

8 BOLIGAFGIFT

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1.
- 8.3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

9 VEDLIGEHOLDELSE

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige opgangsdøre. Eventuelle udgifter ved fritlægning af fælles forsyningsledninger i boligen i forbindelse med udskiftning eller reparation påhviler andelshaveren.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve/gulvbelægninger, køkkener, elinstallationer, gasinstallationer, cisterner, vaske, armaturer, vandhaner, 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.

- 9.2 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. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- 9.5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, 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.
- 9.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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

- 10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 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.
- 10.5 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, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.
- 10.6 Det er forbudt at inddække forsyningsledninger/rør således, at disse er utilgængelige ved udskiftning og/eller inspektion. Forsyningsledninger/rør må således ikke skjules/indmures/inddækkes på en sådan måde, at tilgængelighed til disse kræver nedbrydning af træ, gipsvægge, murstensvægge o. lign.

10A VEDLIGEHOLDELSE AF ALTANER

- 10A.1 Andelshavere, hvis lejlighed er med altan, skal altid i vedligeholdelsesmæssig henseende og uden udgift for foreningen, holde altanen i forsvarlig og lovlig stand.
- 10A.2 For at imødekomme behovet for forsvarlig vedligeholdelse af altanerne oprettes en vedligeholdelseskonto for andelshavere med altan. Indestående på kontoen skal bruges til særlige vedligeholdelsesarbejde på altanerne, herunder langsigtet/grundlæggende/sikkerhedsmæssig vedligeholdelse, der typisk skal foretages på alle eller mange altaner med typisk flere års intervaller. Indestående på kontoen tilhører og bestyres af A/B Syven, men kan kun benyttes til vedligeholdelse af altaner og/eller til den udgift, der er forbundet med at undersøge om vedligeholdelsesmæssige tiltag er påkrævet.
- 10A.3 Den månedlige udgift for andelshaverne med altan til vedligeholdelseskontoen for altaner fastsættes af generalforsamlingen. Oprævningen sker sammen med huslejen. Det af generalforsamlingen fastsatte beløb indeksreguleres efter nettoprisindekset én gang årligt med start fra 2013. Beløbet oprundes eller nedrundes til et beløb deleligt med 10. Manglende betaling af bidraget sidestilles med manglende betaling af boligafgift med den konsekvens, at der pågældende med dermed misligholder sit medlemskab med mulig ophævelse af medlemskabet til følge, jf. § 20, stk. 1, litra A.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 10A.4 En andelshaver, hvis medlemskab af foreningen ophører, har ikke krav på at få nogen del af sine betalinger til vedligeholdelseskontoen tilbagebetalt.

ORDENSREGLER FOR ALTANER

- 10A.5 Det påhviler en andelshaver, hvis lejlighed er med altan at sørge for, at altanen holdes ren og pæn. Opmagasiner, herunder er affald o. lign. må kun finde sted fra den ene dag til den anden.
- 10A.6 Når andelshaveren ikke opholder sig på altanen, er det ikke lovligt at opbevare ting på altanen der rækker over rækværket. Det betyder, at parasol m.v. skal slås sammen og være under altankant når andelshavere ikke benytter tingene.
- 10A.7 Alle genstand på altanen skal sikres, så de ikke blæser væk eller falder ned med risiko for skade til følge.
- 10A.8 Altankasser må ikke ophænges på håndlisten, men skal hænge på rækværket (under håndlisten). Kun altankasser med stormsikre beslag må ophænges – og de må kun hænge på indersiden af altanerne. Ved faldulykker af altankasser er ansvaret beboerens og dennes forsikring der skal dække. Ejendommens forsikring dækker ikke.
- 10A.9 Al aktivitet på en altan skal udfoldes med vidtgående hensyntagen til ejendommens øvrige beboere, herunder for så vidt angår blomstervanding, tæpperystning og luftning af dyner m.m. Der må ikke hænges noget på altankanten. Tørring af tøj, må kun ske under altankant. Der må ikke monteres tørresnore eller andre genstande på ydersiden af altanerne. Husdyrs ophold på altan må ikke være til gene for andre. Det er ikke tilladt at fodre fugle på eller fra en altan.
- 10A.10 Udover opsætning af vindskærmende sejl er al anden opsætning ikke tilladt på ydersiden af rækværket. Foreningens bestyrelse påser, at afskærmning udføres med et udseende og med materialer, der i alt væsentligt er ens for altanerne, herunder i henseende til farver og materialer. Det er tilladt at opsætte grå vindskærmende sejl mod gaden og sorte vindskærmende sejl mod gården.
- 10A.11 Det er ikke tilladt at ændre på altanens udseende, dvs. dennes farve, struktur og konstruktion i øvrigt. Dette gælder for både altandør, ophæng, rækværk, bundramme, gelænder, gulv m.v.
- 10A.12 Der må på altanen kun bruges gas/el grill. Grilning på altanerne skal foregå under størst mulig hensyntagen til ejendommens øvrige beboere, det er således ikke tilladt at ryge madvarer og lignende på altanen.

BESTEMMELSER OMKRING STØJ PÅ ALTANER

- 10A.13 Enhver, der opholder sig på en altan skal udvise vidtgående hensyn til ejendommens øvrige beboere, navnlig i henseende til støj og anden adfærd, som kan være til gene for de omkringboende.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 10A.14 Ved ophold på altanen skal der søndag til torsdag være ro efter kl. 21:00 på fredage og lørdage skal der være ro efter kl. 24:00 – uanset tidspunkt på døgnet skal vinduer og altandør være lukket, hvis der skal spilles musik eller er støj i lejligheden.

SANKTIONER

- 10A.15 I tilfælde af væsentlig(e) overtrædelse(r) af vilkårene for at have altan kan bestyrelsen ekskludere vedkommende medlem, herunder uden forudgående advarsel. Gentagelse af en overtrædelse efter, at der har været meddelt en advarsel, anses umiddelbart for at være en væsentlig misligholdelse med umiddelbar eksklusion til følge, jf. § 20, stk. 1, litra C.

AFSKRIVNING AF ALTANER

- 10A.16 Altan til en lejlighed i A/B Syven anses for at være en forbedring af den andelslejlighed til hvilken altanen hører. Udgiften til etablering af altanen afskrives lineært over 30 år.

11 FREMLEJE

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2 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 højst 2 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 fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.4 Andelshaveren, som ønsker at fremleje eller låne sin lejlighed efter stk. 2, skal betale gebyr til administrator for behandling af fremlejemålet.

12 HUSORDEN

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

- 12.2 Det er tilladt efter forudgående ansøgning hos bestyrelsen at have max. 2 husdyr i alt.
- 12.3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 12.4 Mc, knallert, scooter og lignende motoriserede køretøjer på benzin, diesel, gas el og lignende, må ikke henstilles, opstilles, parkeres eller opbevares i foreningens gård og tilhørende fælles områder.
- 12.5 Ved opbevaring af ting og sager på foreningens fællesarealer, der er i strid med foreningens husorden, kan bestyrelsen udstede en bøde på kr. 250. Det er en forudsætning for der kan opkræves en bøde, at der forelægges billedokumentation. Bøden opkræves over huslejen af administrator. Andelshaver skal dog først have en skriftlig advarsel i sin postkasse, og en bøde kan kun pålægges, hvis tingene ikke er fjernet 2 dage efter den skriftlige advarsel er lagt i andelshavers postkasse. Undtagelse for denne paragraf er leveringer fra transportør (pakker og dagligvarer), der stiller noget kortvarigt ved andelshavers hoveddør.

13 OVERDRAGELSE

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. 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.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller personer, som dokumenteret kan påvise, at de i mindst de seneste 2 år umiddelbart forud for overdragelsen har hørt til den sælgende andelshavers husstand. Findes der flere personer indenfor denne kategori har slægtninge til den sælgende andelshaver fortrinsret frem for ubeslægtede.
 - B) Til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.
 - C) Andre andelshavere, som efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder, kan overtage andelen og lejligheden med henblik på sammenlægning, jf. § 13A. Andelshaver skal bede om at blive indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Er flere naboer interesseret i sammenlægning, går først indtegnet forud for senere indtegnet.
 - D) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere ind tegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de ind tegnede på ventelisterne i overensstemmelse med

reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra C-G, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. 2, litra H.

- E) Til børn og børnebørn af andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- F) Til personer, der tidligere har boet i ejendommen, herunder fraflyttede børn, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- G) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- H) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3 Udgået

13.4 Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisterne, 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.

13.5 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 og B, 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 C-G 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 lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

13.6 Der opkræves hos den andelshaver, som får tildelt en lejlighed via foreningen venteliste efter stk. 2, litra C-G, et gebyr i forbindelse med overdragelse af andelen.

13.7 En andelshaver er berettiget til at få medtaget en samlever på andelsbeviset. Dette betragtes ikke som en overdragelse, hvorfor reglerne i stk. 1-6 ikke finder anvendelse, ligesom reglerne i §§ 14 - 15 heller ikke finder anvendelse. Der opkræves dog gebyr for udstedelse af nye andelsbevis, jf. § 6, stk. 4. Alle udgifterne i øvrigt forbundet med gældsovertagelse, udarbejdelse af vurderingsrapport, såfremt panthaver kræver dette, afholdes af andelshaveren.

13A SAMMENLÆGNING

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 13A.1 Det er tilladt at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig.
- 13A.2 Sammenlægning kan alene ske for lejligheder der fysisk er placeret ved siden af hinanden eller over/under hinanden i samme opgang. Sammenlægning kan dog ikke omfatte stuelejligheder.
- 13A.3 Alle forandringer forbundet med sammenlægning skal forudgående godkendes af bestyrelsen inden ansøgningen om sammenlægning sendes til Københavns Kommune. Ombygningen kan ikke påbegyndes før Københavns Kommunes tilladelse er forevist for bestyrelsen.
- 13A.4 Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver, som tilsvarende er ansvarlig for at indhente alle nødvendige myndighedstilladelser i forbindelse med sammenlægningen.
- 13A.5 Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel. En sammenlagt lejlighed kan have det/de kælder-/loftsrum, som tilhørte de oprindelige andele før sammenlægningen. Lejligheden kan ikke senere opdeles på ny.
- 13A.6 Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
- 13A.7 Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsnet sættes skilt op uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
- 13A.8 En andelshaver, der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, opnår dispensation til at råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

14 PRIS

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes 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.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 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, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig 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.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger.
- 14.5 Ved overdragelser skal der forudgående udarbejdes anmærkningsfrie el- og VVS-rapporter. Rapporterne skal udarbejdes af de af bestyrelsen anviste autoriserede el- og VVS-installatører. Udgiften til udarbejdelse af rapporterne afholdes af sælger.
- 14.6 Eventuelle fejl og mangler konstateret ved udarbejdelsen af el- og VVS-rapporterne udbedres af sælger for egen regning inden lejligheden vurderes. Sælger skal dokumentere, at de påpegede fejl og mangler er udbedret af autoriserede håndværkere. Er fejl og mangler ikke udbedret af sælger eller foreligger der ikke dokumentation for udbedring, kan køber lade fejl og manglerne udbedre for sælgers regning. Køber er således berettiget til at få udbetalt de afholdte udgifter af den tilbageholdte købesum.

15 FREMGANGSMÅDE

- 15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af ressortministeren, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret

nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kræver et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kræver endvidere, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, jf. § 14, stk. 5, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, kan sælger kræve, at køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stiller standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.4 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.5 I forbindelse med eksklusion og tvangssalg er andelsboligforeningen berettiget til i overdragelsessummen, jf. stk. 4, at modregne alle udgifter, som eksklusionen har påført foreningen, herunder alle udgifter til advokatbistand, låsesmed, flyttefirma, fodedreksitation, retsafgifter, ejendomsmægler, mangeludbedring mv.
- 15.6 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og 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.

15.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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. Det af foreningen tilbageholdte beløb forrentes ikke.

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

16 UBENYTTED E BOLIGER

16.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt 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. 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

17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- 17.3 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 og 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.
- 17.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, 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 reglerne i § 15.

18 SAMLIVSOPHÆVELSE

- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 Reglen i stk. 1 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 andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsofphævelsen.
- 18.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 - 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

19 OPSIGELSE

- 19.1 En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

20 EKSKLUSION

- 20.1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af foreningen, og samtidig bringe medlemmets eksklusive brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, bidrag til vedligeholdelseskontoen for altaner, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
 - C) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i gentagende og groft overtrædelse af reglerne for benyttelse af altaner, jf. § 10A.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
 - G) Såfremt en andelshaver groft overtræder foreningens vedtægter, husorden eller lovlig generalforsamlingsbeslutning og trods påkrav fortsat overtræder vedtægt eller husorden.
- 20.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

21 LEDIGE BOLIGER

- 21.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 19, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra C-G. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen og vilkårene herfor.

22 GENERALFORSAMLING

- 22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 22.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af november med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent
 - 2) Bestyrelsens beretning
 - 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelsværdi
 - 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
 - 5) Forslag
 - 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - 7) Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer

8) Eventuelt

22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. En ekstraordinær generalforsamling er kun beslutningsdygtig, såfremt de der har begæret den indkaldt, kommer tilstede.

23 INDKALDELSE M.V.

23.1 Generalforsamlingen indkaldes 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.

23.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres til formanden senest 8. dagen før afholdelse inden kl. 12.00, hvorefter det påhviler bestyrelsen at drage omsorg for, at forslaget bliver udsendt til samtlige medlemmer eller offentliggjort ved opslag i opgangen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det er indkommet som nævnt.

23.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ligeledes har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

23.4 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt. En andelshaver kan endvidere give fuldmagt til bestyrelsen.

24 FLERTAL

24.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4.

24.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansieringen kræver en forhøjelse af boligafgiften på mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

24.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

24.4 Forslag 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

25 DIRIGENT M.V.

25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

25.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede lægges på foreningens og administrators hjemmeside senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse og udsendes ikke

26 BESTYRELSE

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

27 BESTYRELSESMEDLEMMER

27.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

27.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

27.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

27.6 Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv med valg næstformand.

27.7 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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

28 BESTYRELSENS VIRKE

28.1 Bestyrelsen indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden så ofte der er anledning hertil samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

28.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når halvdelen af medlemmerne af bestyrelsen er til stede.

28.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer med simpelt stemmeflerhed. Er der stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

28.4 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.

28.5 Der skrives referat for bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af de medlemmer, der har deltaget i mødet. Et revideret referat fra bestyrelsesmødet kan offentliggøres i foreningen.

28.6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

29 TEGNINGSRET

29.1 Foreningen tegnes af formanden og næstformanden i forening.

30 ADMINISTRATION

30.1 Generalforsamlingen vælger en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

30.2 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.

31 REGNSKAB

- 31.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1. juli – 30. juni.
- 31.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- 31.3 Vedligeholdelseskontoen for altanerne, jf. § 10A, stk. 2, medtages som en særlig fond i regnskabet. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.
- 31.4 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, jf. § 23, stk. 1.

32 REVISION

- 32.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten.

33 OPLØSNING


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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 7. oktober 2020 og ved efterfølgende urafstemning blandt andelshaverne. Senest ændret på generalforsamling den 6. oktober 2021, ny ændring den 1. november 2022.

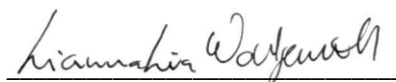
I bestyrelsen:



Lars Christensen, formand



Annette Mortensen



Lianna Lisa Wohlgemuth

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER



Ronja Rose Ravnskov

Dorthe Schiøller