

**A/B Blikfanget
Blikfanget 17
3460 Birkerød**

**Vedtægter
A/B Blikfanget
2017**

**A/B Blikfanget
Blikfanget 17
3460 Birkerød**

**Vedtægter
A/B Blikfanget
2017**

Navn og hjemsted

§ 1

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Blikfanget.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Rudersdal kommune.

Formål

§ 2

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen parcel nr. 2 af matr.nr. 1 bi Hestkøb Bistrup, Blikfanget 1-17, Birkerød

(2.2) Foreningens formål omfatter endvidere drift af fælleshus og andre fælles aktiviteter for medlemmerne.

Medlemmer

§ 3

(3.1) Som andelshaver kan med fællesmødets 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) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

(3.5) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantkøber. 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 fællesmøde. Denne andelshaver skal senest 1 måned fra auktionsdagen skriftligt opsiges boligen med 3 måneders varsel til den 1. eller 15. i en måned. Overdragelsen af andelen sker herefter ifølge § 13-15, dog kan overdragelse ikke ske efter § 13, stk. 2, litra A.

Indskud

§ 4

(4.1) Indskud i foreningen udgør:

Kr. 270.637 for 5 boliger type A (110,43 m²)

Kr. 246.374 for 4 boliger type B (100,53 m²)

Kr. 307.398 for 1 bolig type B2 (125,43 m²)

Kr. 193.708 for 4 boliger type C (79,04 m²)
 Kr. 160.475 for 2 boliger type D (65,48 m²)

I alt kr. 3.741.861 for 16 boliger (1.526,82 m²)

(4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

H æ f t e l s e

§ 5

(5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på fællesmøde, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

A n d e l

§ 6

(6.1) Medlemmerne 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 §§ 13-18, ved tvangssalg dog med ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

(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 pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(6.4) 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.

B o l i g a f t a l e

§ 7

(7.1) Foreningen kan efter fællesmødets bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v..

B o l i g a f g i f t

§ 8

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af fællesmødet.
- (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- (8.3) Boligafgiften skal fastsættes således, at den dækker foreningens driftsudgifter, herunder udgifter vedrørende drift og vedligeholdelse af fælleshus, fællesarealer og faciliteter samt de veje, stier og ledningsanlæg, som ikke overtages som offentlige anlæg.
- (8.4) Boligafgiften betales månedligt den første 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.

V e d l i g e h o l d e l s e

§ 9

- (9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
- (9.2) Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen, bortset fra overfladebehandling af murværk og træværk, der påhviler andelshaveren.
- (9.3) Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af redskabsskur og det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaveren.
- (9.4) Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.
- (9.5) Fællesmødet fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal skal foretages.
- (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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.
- (9.7) Al vedligeholdelse af fælleshus, fællesarealer og faciliteter samt de veje, stier og ledningsanlæg, som ikke overtages som offentlige anlæg, påhviler andelsboligforeningen.

F o r a n d r i n g e r

§ 10

- (10.1) 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.

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

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(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.

(10.6) Fællesmødet kan ved almindelig flertal indgå aftale med de enkelte andelshavere om andelshaverens ret til at udføre tilbygninger til den enkeltes andel.

F r e m l e j e

§ 11

(11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med fællesmødets 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 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.

(11.2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

(11.3) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst halvt år, er berettiget til en gang om året at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål.

Udlejning kan højst omfatte 30 dage pr. kalenderår. Bestyrelsen skal senest 7 dage før korttidsudlejningen modtage kopi af de gældende betingelser, og de øvrige andelshavere i ejendommen skal senest 7 dage før korttidsudlejningen underrettes om udlejningen.

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

(11.4) Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Husorden

§ 12

(12.1) Fællesmødet kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 13

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Fællesmødet skal godkende den nye andelshaver. Den fraflyttende skal skriftligt opsig sin bolig med henblik på overdragelse med et varsel på mindst tre måneder til den 1. eller den 15. i en måned, og samtidig med opsigelsen aflevere en opgørelse over ønsket pris for forbedringer mv., jfr. § 14, stk. 3, samt meddele navn, alder og husstand for personer, der indstilles efter § 13, stk. 2, litra A eller D. En person, der indstilles efter litra A, betragtes som godkendt, med mindre en skriftlig begrundelse for fællesmødets nægtelse gives senest 4 uger efter indstillingen. Såfremt der ikke indstilles efter litra A eller godkendelse er nægtet, skal der senest to måneder efter opsigelsen gives skriftlig meddelelse til den fraflyttende om navnet på den, der skal overtage boligen i medfør af stk. 2, litra B eller C, og den pågældende skal samtidig bekræfte at ville købe til den af bestyrelsen godkendte pris. Sker dette ikke inden to måneders fristens udløb, og har den fraflyttende indstillet en person efter stk. 2, litra D, betragtes vedkommende som godkendt, med mindre skriftlig begrundelse for nægtelsen gives inden samme to måneders frist. Nægtes godkendelse kan den fraflyttende indstille en ny person efter stk. 2, litra D, og den pågældende betragtes som godkendt, med mindre en skriftlig begrundelse for fællesmødets nægtelse gives senest 4 uger efter indstillingen.

(13.2) Fortrinsret til at overtage en bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, eller i forbindelse med internt bytte i foreningen.
- B) Andre andelshavere, der ønsker at overtage den ledige bolig. Når en bolig blive ledig og skal tildeles i henhold til denne bestemmelse, meddeles dette skriftligt til alle andelshavere med angivelse af, at de pågældende inden en frist på 7-14 dage efter brevets dato skriftligt skal tilkendegive deres interesse. Er der flere interesserede afgøres valget ved simpel lodtrækning. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C) Andre personer, der er indtegnet på interesselisten hos bestyrelsen. Enhver interesseret er berettiget til optagelse på interesselisten, men de indtegnede skal én gang årligt indbetale et af

bestyrelsen fastsat gebyr for fortsat at være indtegnet på interesselisten. Tildeling af en ledig bolig i henhold til nærværende bestemmelse sker efter de i stk. 3-6 nedenfor fastsatte regler.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Når en eller flere boliger bliver ledig(e) og skal tildeles efter interesselisten ifølge bestemmelsen i § 13, stk. 2, litra C, meddeles dette skriftligt til samtlige personer på interesselisten med angivelse af, at de pågældende inden en frist på 14-21 dage efter brevets dato skriftligt skal meddele bestyrelsen, hvorvidt de er interesseret i at overtage de(n) ledige bolig(er). Efter fristens udløb indkalder bestyrelsen til et fællesmøde med et varsel på 7-14 dage og med angivelse af navn, alder og husstand for de personer på interesselisten, der har meldt sig som interesserede inden fristen. På fællesmødet foretages først en gennemgang af listen af interesserede, hvorved der meddeles nærmere oplysninger om de pågældende, og således at alle tilstedeværende har mulighed for at give deres kommentarer til de enkelte interesserede. Herefter udfindes ved afstemninger i tre runder efter reglerne i stk. 4-6, hvem af de interesserede, der skal have tilbudt boligen(-erne). Ved disse afstemninger har hver andelshaver én stemme pr. ledig bolig. Afstemningerne sker skriftligt, og der kan afgives stemme i henhold til fuldmagt efter reglerne i § 23 stk. 5, 3. punktum. Der kan dog afgives stemme i henhold til fuldmagt fra en andelshaver.

(13.4) I den indledende runde afstemmes blandt samtlige på listen af interesserede, hvorefter de, der ikke har opnået nogen stemme, udgår af listen.

(13.5) Efter hver afstemning i mellemrunden ordnes listen af interesserede efter antal opnåede stemmer, således at interesserede med lige mange stemmer sideordnes. Herefter udgår de to dårligst placerede, idet der om fornødent trækkes lod mellem interesserede med samme placering. Såfremt listen derved ville blive reduceret til færre end det dobbelte af antallet af ledige boliger, udgår dog kun een.

(13.6) Den afsluttende runde gennemføres når listen af interesserede er reduceret til det dobbelte af antallet af ledige boliger. Hvis der ved afstemningen i den afsluttende runde er to interesserede, der opnår lige mange stemmer, foretages lodtrækning blandt de pågældende.

Pris § 14

(14.1) 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 fællesmødet for tiden indtil næste ordinære fællesmøde. 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. Fællesmødets prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 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 andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

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

(14.3) 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.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand udpeget af ABF. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 15

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære fællesmøde og eventuelle senere ekstraordinære fællesmøde 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 ordinære fællesmøde 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.

(15.3) Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.5) Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.6) 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 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 andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for 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.

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

Ubenyttede boliger

§ 16

(16.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflytter sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer fællesmødet i overensstemmelse med principperne i § 13, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Dødsfald

§ 17

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

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst tre måneder. Er-

hververen skal også i disse tilfælde godkendes af fællesmødet, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

(17.3) 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 fællesmødet i overensstemmelse med principperne i § 13, 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.

Samlivsophævelse

§ 18

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller 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 samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19

(19.1) Andelshaverne kan ikke opsig deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 - 18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20

(20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, 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 optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer fællesmødet, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

Fællesmøde

§ 21

(21.1) Foreningens højeste myndighed er fællesmødet.

(21.2) Det ordinære fællesmøde afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Forslag
- 6) Valg til bestyrelsen
- 7) Eventuelt

(21.3) Ekstraordinært fællesmøde afholdes, når et fællesmøde eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m. v.

§ 22

(22.1) Fællesmødet indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære fællesmøder om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for fællesmødet.

(22.2) Forslag, som ønskes behandlet på fællesmødet, skal være formanden/forkvinden i hænde senest 8 dage før fællesmødet.

(22.3) Et forslag kan kun behandles på et fællesmøde, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før fællesmødet er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(22.5) Hver andel giver to stemmer, bortset fra afstemninger, som omhandlet i § 13, stk. 3-6. Såfremt en andel indehaves af to eller flere andelshavere, kan de pågældende beslutte, at to andelshavere indbyrdes uafhængigt hver afgiver én af de stemmer, der er knyttet til andelen. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 23

(23.1) Fællesmødet tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

(23.2) 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 ydelsen 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 et ordinært eller ekstra ordinært fællesmøde, 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 fællesmødet, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til nyt ekstra ordinært fællesmøde, 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.

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

(23.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på fællesmødet, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til nyt fællesmøde, og på dette kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Dirigent m.v.

§ 24

(24.1) Fællesmødet vælger selv sin dirigent.

(24.2) Referenten skriver protokollat for fællesmødet. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på fællesmødet passerende, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter fællesmødets afholdelse.

Bestyrelse

§ 25

(25.1) Fællesmødet vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre fællesmødets beslutninger.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 26

(26.1) Bestyrelsen består af en formand/forkvinde og yderligere 2-6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter fællesmødets bestemmelse.

(26.2) Formanden/forkvinden vælges af fællesmødet for et år ad gangen.

(26.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af fællesmødet ved en afstemning for 2 år ad gangen. 2 medlemmer er på valg i lige årstal og 2 medlemmer er på valg i ulige årstal. Såfremt der er opstillet flere kandidater, end der er bestyrelsesposter, tillægges der hver andel et antal stemmer svarende til antallet af poster minus een, dog højst to stemmer. De kandidater, der opnår flest stemmer er valgt.

(26.4) Fællesmødet vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter for et år ad gangen. Såfremt der skal vælges to, og der er flere kandidater end to, sker valget efter samme regler som i stk. 3.

(26.5) Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

(26.6) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

(26.7) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand / næstforkvinde.

(26.8) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære fællesmøde. Ved formandens/forkvindens fratræden fungerer næstformanden / næstforkvinden i hans sted indtil næste ordinære fællesmøde. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes til nyvalg af bestyrelse indtil næste ordinære fællesmøde.

M ø d e r

§ 27

(27.1) 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.

(27.2) Referenten skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

T e g n i n g s r e t

§ 28

(28.1) Foreningen tegnes af formanden/forkvinden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

A d m i n i s t r a t i o n

§ 29

(29.1) Fællesmødet kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Fællesmødet kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(29.2) Såfremt fællesmødet ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(29.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

(29.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(29.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring, Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

Årsrapport

§ 30

(30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

(30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og pristigninger på andelene, som kan godkendes af fællesmødet for tiden indtil næste år lige fællesmøde, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

(30.3) Hvert år kan der i budgettet og resultatopgørelsen medtages et beløb til henlæggelser til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse vedtages hvert år på fællesmødet. Det opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Revision

§ 31

(31.1) Fællesmødet vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32

(32.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til det ordinære fællesmøde.

Opløsning

§ 33

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af fællesmødet.

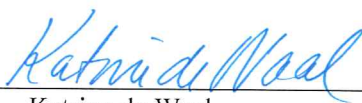
(33.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således fastsat ved foreningens stiftelse den 26. juni 1987 og med ændringer vedtaget på stiftende generalforsamling den 27. august 1987, samt ordinære og ekstraordinære fællesmøder den 19. januar 1989, 23. april 1991, 3. juni 1993, 17. april 1996, 21. april 1998, 2. maj 2000, 6. juni 2000, 8. december 2004, 23. november 2005, 8. januar 2008, 15. april 2009, 15. april 2010, 8. april 2015, 27. april 2017.

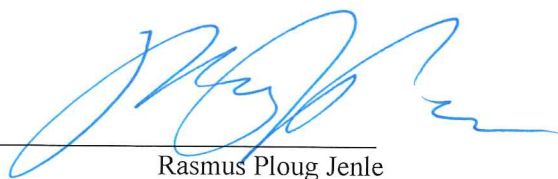
For bestyrelsen:



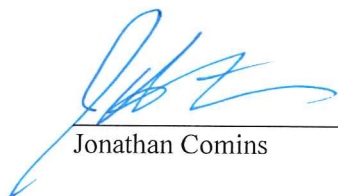
Lars Køie



Katrine de Waal



Rasmus Ploug Jenle



Jonathan Comins



Peter Aakjær

Blikfanget den 27. april 2017