

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen

KRATLODDEN

April 2025

§ 1

- Navn og hjemsted**
- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kratlodden.
 - (1.2) Foreningens hjemsted er i Ballerup kommune.

§ 2

- Formål**
- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 3 le, Måløv by, Måløv, beliggende Kratlodden 8-52 og 43-73, 2760 Måløv.
- Vedtægtsgrundlag**
- (2.2) Foreningen følger til enhver tid de regler og retningslinier som er gældende praksis ifølge Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation nedfældet i den til enhver tid nyeste "ABF håndbog", medmindre foreningens vedtægter indeholder specifikt afvigende bestemmelser.

§ 3

- Medlemmer**
- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor 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 ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
 - (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 kan kun have brugsret til én 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, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 4

Indskud

(4.1) Oprindeligt indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. 118.200 for boligtype A.
 Kr. 155.100 for boligtype B.
 Kr. 157.400 for boligtype C.
 Kr. 170.000 for boligtype D.
 Kr. 176.324 for boligtype E.
 Kr. 178.939 for boligtype F.

(4.2) Indskuddet (med evt. tillæg) skal indbetales kontant.

§ 5

Hæftelse

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

(5.2) For de lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant 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 pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7

Boligaftale

(7.1) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.

§ 8

Boligafgift

(8.1) Boligaftigstens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligaftigstens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

A) Boligaftigten fordeles, bortset fra de under § 8.2 litra b omhandlede udgifter i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue jf. § 6.

B) En del udgifter, der afregnes i tilknytning til den månedlige boligaftigst opkræves med lige store beløb pr. bolig. Disse udgifter omfatter renovationsbidrag, grundtakst til kabel-tv, tilskud til fælleshuset samt et tilnærmet fast beløb til dækning af udgifter til gasfyr. Herudover opkræves der hos hver andelshaver et fast månedligt a conto beløb svarende til pågældendes vandforbrug udregnet på basis af et internt vandregnskab.

Udgifter til forbruget af el og varme afregnes af andelshaverne hver især uden tilknytning til boligaftigten.

(8.3) Bestyrelsen bemyndiges til, om nødvendigt, at forhøje boligaftigten med indtil 5% for perioden mellem regnskabsårets afslutning og frem til den efterfølgende generalforsamling. Enhver stigning i boligaftigten varsles mindst 1 måned før ikrafttrædelse.

(8.4) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(8.5) Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje. Bestyrelsen bemyndiges i denne forbindelse til at forlange, at afregningen sker via PBS eller en lignende ordning, som foreningen anviser.

§ 9

Vedligeholdelse af boligen

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af varmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af udvendige døre samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forældelse, som skyldes slid og ælde. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(9.2) Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer af boligerne, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

(9.3) Andelshaveren har pligt til at foretage den udvendige vedligeholdelse af huset, udhuset og carporten med maling og træbeskyttelse. Dette bør ske i løbet af sommeren og senest med udgangen af august måned i det år, hvor arbejdet er berammet.

Andelshaveren vil i god tid forinden få stillet de materialer til rådighed, som skal benyttes, således at arbejdet vil kunne påbegyndes, når vejret tillader det.

Rensning af tagrender skal foretages med passende mellemrum.

Vedligeholdelse af boligarealer

(9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal omfattende for- og baghave. Endvidere må andelshaveren foretage en fornøden vedligeholdelse af de arealer, som grænser direkte op til boligen. Vedligeholdelsen omfatter lugning af arealerne, klipning af hække, beskæring af træer og buske samt slåning af eventuelle græsarealer mellem de respektive boligblokke.

Generalforsamlingen kan fastsætte de nærmere regler for vedligeholdelsen i øvrigt.

Vedligeholdelse af fællesarealer

(9.5) Slåning af den store græsplæne foretages efter nærmere aftale af et såkaldt ”græsteam” bestående af frivillige andelshavere.

Andelsboligforeningen stiller en græsslåmaskine til rådighed for de pågældende, der i øvrigt selv tilrettelægger arbejdet i græsslåningsperioden.

Andelsboligforeningens målsætning er, at hele boligforeningens område fremtræder så trimmet som muligt, hvilket indebærer, at der i vækstperioden må tages højde for nogle arbejdsopgaver, såsom lugning af bede, afstikning rundt om træer og buske samt af græsplænen.

De pågældende arbejdsopgaver udføres hovedsageligt i forbindelse med afviklingen af de 2 planlagte arbejdsweekends, der er obligatoriske, jf. § 9, stk. 6, men bestyrelsen bemyndiges til under særlige forhold, hvor ukrudtet ellers tager overhånd, at indkalde til en ekstraordinær frivillig gang lugning af fællesarealet.

Fællesarbejde

(9.6) Der afholdes fællesarbejde 2 gange årligt. Første gang den førstkommende weekend i maj og anden gang den førstkommende weekend i oktober. Hvis arbejdsweekenden falder på en helligdag, afholdes fællesarbejdet den efterfølgende weekend.

Eventuelle forslag til arbejdsopgaver skal være bestyrelsen i hænde senest 6 uger før den pågældende arbejdsweekend.

Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Ca. 4 uger før hver arbejdsweekend udsender bestyrelsen en skriftlig indkaldelse med oplysning om tid, sted, arbejdsopgaver samt sidste frist for tilmelding.

Andelshaverne har pligt til at give bestyrelsen skriftlig meddelelse om deres eventuelt manglende deltagelse i en arbejdsweekend.

Er man forhindret, kan man efter omstændighederne udføre sin andel af fællesarbejdet på et andet tidspunkt efter bestyrelsens anvisning, eller få tilladelse til at lade en stedfortræder udføre arbejdet. Stedfortræderen skal ligeledes godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen bemyndiges til at fritage andelshavere for deltagelse i en arbejdsweekend på grund af alder eller dårligt helbred.

Indkaldelse til yderligere arbejdsweekends (ikke obligatorisk) vil finde sted, når bestyrelsen skønner, at der foreligger et behov.

Forsømmelse

(9.7) Bestyrelsen kan opkræve et beløb på 100 kr. i timen for manglende deltagelse i vedligeholdelse af fællesarealer og/eller fællesarbejde.

En andelshaver, der grundet lovligt fravær ikke deltager i en arbejdsweekend, og efter anvisning fra bestyrelsen ikke på et senere tidspunkt udfører sin arbejdspligt, vil blive opkrævet for de timer arbejdsweekenden er sat til.

En andelshaver, der ikke meddeler bestyrelsen at han/hun er forhindret i at deltage eller meddeler, at han/hun ikke ønsker at deltage i en arbejdsweekend, vil **blive** opkrævet for de timer arbejdsweekenden er sat til.

Sanktioner

(9.8) Såfremt andelshaveren forsømmer sin vedligeholdelsespligt i henhold til nærværende §9 stk. 1, 3 og 4, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages vedligeholdelsen 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., jfr. § 21. Det samme gælder, hvis en andelshaver ikke efter påkrav indbetaler beløb pålagt af bestyrelsen for forsømmelse i henhold til § 9, stk. 7.

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Enhver forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 5 uger inden den bringes til udførelse. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagperson. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller

det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagperson fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn

(10.1.1) Ingen projekter, der sigter mod isolering m.v. eller konvertering af 1.-salen i A-boliger, må iværksættes før bestyrelsen er blevet orienteret skriftlig, ligesom bestyrelsen af andelshaver indrages i rådgivning.

(10.1.2.) Enhver isolering m.v. af 1.-salen i A-boliger skal foretages håndværksmæssigt og bygningsmæssigt korrekt, og leve op til de til enhver tid gældende bygningsreglementer og under hensyntagen til bygningens konstruktion, herunder med den nødvendige brandisolering m.v. Isoleringen mv. skal godkendes af en byggesagkyndig. Godkendelsen betales af den andelshaver, der ønsker isolering m.v. gennemført.

(10.1.3) En andelshaver i en A-bolig kan uden tillæg til boligafgiften og uden forøgelse af andelsindskuddet anvende loftrummet som uisolaret pulterkammer. Adgangen til loftrummet må alene ske via ikke-permanent ”stige-trappe” monteret på isoleret loftslem.

(10.1.4) En andelshaver i en A-bolig kan uden tillæg til boligafgiften og uden forøgelse af andelsindskuddet isolere op til halvdelen af loftrummet. Det isolerede loftrum må alene anvendes som pulterkammer og lagerrum for maling, værktøj m.v. Der må ikke isættes vinduer m.v. Adgangen til loftrummet må alene ske via ikke-permanent ”stige-trappe” monteret på isoleret loftslem.

(10.1.5) En andelshaver i en A-bolig kan mod betaling af forøget andelsindskud og fuldt tillæg til boligafgiften indrette 1.salen som boligareal efter alle gældende forskrifter, herunder bygningsreglement, brandsikring m.v., således at A-boligen konverteres til en D-bolig. Den nye 1. sal skal godkendes af en byggesagkyndig, foreningen er altid bygherre, hvilket indebærer, at andelshaver ikke selv må forestå ombygningen eller gennemføre ombygningen ved egen rekvirering af håndværkere. Finansieringen af konverteringen vil ske efter sædvanlig procedure.

(10.2) Af de 3 eksisterende D-boliger (nr. 8, 10 og 18) kan nr. 18 udbygges til et E+ hus.

(10.3) C og B husene (to plans boliger) kan ændres således at op til 10 af de nuværende 24 huse kan udbygges (incl. de færdigbyg-

gede). Det drejer sig om følgende nr. 20, 26, 28, 34, 36, 42, 44, 50, 59 og 61.

(10.4) En andelshaver 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 omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.5) 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 varsles med 4 uger

(10.6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 10.1, i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 10.1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

(10.7) Udvidelse af en andelshavers haveareal, d.v.s. opnåelse af brugsretten til en del af fællesarealet, kan under visse betingelser finde sted. Disse betingelser er:

- at udvidelsen alene omfatter en mindre del af fællesarealet,
- at området grænser direkte op til den pågældende andelshavers areal,
- at udvidelsen ikke forhindrer den for naboer oprindelige tiltænkte passage med f.eks. græsslåmaskine, trillebør etc., og

- at beboeren, efter skriftlig anmodning herom, forinden udvidelsen sker, har opnået tilladelse hertil.

§ 11

Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er, når han/hun har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan 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 så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for lejemålet, 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 betingelse.

§ 12

Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere 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.

§ 13

Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende § 13 stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(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 intern bytning af bolig, eller til børn, børne-

børn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i nærværende stk. 2 litra B og C, og derefter til den eller de personer, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. nærværende stk. 2 litra E, og sidst til den eller de personer, som er omfattet af nærværende stk. 2 litra D.

Litra C samt D stilles i bero for en tidsbegrænset periode fra 1. april 2025 til 1. april 2030 og erstattes af en interesseliste, således at bestyrelsen enerådigt kan fastsætte fortrinsretten iht. bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Betingelser;

- **Fortrinsret ved overdragelse af bolig i A-husene omfatter ikke nedenstående punkt 1 samt 2, men omfatter punkt 3.**
- **Fortrinsret ved overdragelse af bolig i de store huse: B, C, D, E og F.**

1: Personer indtegnet på vente- eller interesselisterne Anbefalet (C) eller Ekstern (D), som repræsenterer en børnefamilie (børn op til 15 år) får fortrinsret før alle andre på disse lister.

2: Voksne personer op til 50 år indtegnet på vente- eller interesselisterne Anbefalet (C) eller Ekstern (D) får fortrinsret foran alle andre på disse lister.

3. Ud af de personer med fortrinsret iht. punkt 1. og 2 samt øvrige som er opskrevet på vente- eller interesselisterne, udvælger bestyrelsen til hvem boligen skal tilbydes.

C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer én andel, er kun berettiget til at have fire personer indstillet på ventelisten.

D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen uden indstilling fra en andelshaver har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegnings, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt i januar skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Såfremt andelen ikke kan sælges til den maksimale pris, og andelen har været udbudt i henholdt til vedtægternes § 13, stk. 2 Litra A-D, kan andelshaveren sælge andelen frit til den andelshaveren ønsker.

(13.3) Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 10 uger fra begæringen. Sker dette ikke har den fraflyttende andelshaver ret til selv at anvise en køber, idet sælgende andelshaver fortsat skal respektere fortrinsretten, således som den er angivet i § 13 stk. 2.

§ 14

Pris

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

A) Værdien af andelen i foreningens formue 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af

andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder eller forventede levetid.

(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) Forbedringer, inventar og løsøre vurderes på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.5) Vurdering af samtlige forbedringer og/eller fradrag i henhold til nærværende paragraf foretages af en af foreningen udpeget arkitekt med kendskab til andelsboligers forhold, som foreningen retter henvendelse til. En af bestyrelsen udpeget bisidder, der skal være andelshaver i foreningen, deltager ved vurderingen. Honorarer til vurderingsmanden fordeles ligeligt mellem overdrager og erhverver.

(14.6) 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.

§ 15

Fremgangsmåde

(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 årsrapport 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.

(15.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

(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 stil le 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 og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantienprovenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til 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) Senest 2 uger efter overtagelsesdagen skal køber selv have gennemgået boligen for mangler ved vedligeholdelsesstanden, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Køber kan kun gøre krav gældende for mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten, der ikke allerede er givet nedslag for, og/eller der ikke er udbedret af sælger. Fristen for købers mangelindsigelser udløber 14 dage fra overtagelsesdagen bortset fra skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftlig fremsendes til sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rime-

ligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, hvorefter beløbet først kommer til udbetaling, når det ved dom eller forlig mellem køber og sælger er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke kan dokumentere, at der er indgået forlig og/eller er taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger. Køber bliver i god tid inden udløb af frigivelses fristen på 6 måneder informeret digitalt om frigivelsen. Det tilbageholdte forrentes ikke af andelsboligforeningen over for parterne.

§ 16

Garanti for lån

UDGÅET

§ 17

Ubenyttede boliger

(17.1) 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.

§ 18

Dødsfald

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

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, 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 i mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer kan §§ 14-16 finde tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer kan §§ 14 og 15 finde tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 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.

§ 19

Samlivsophævelse

(19.1) 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.

(19.2) 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.

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 kan §§ 14-16 finde tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte kan §§ 14 og 15 finde tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21

Eksklusion

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

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betale 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, jfr. § 9.

C) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af fastsat frist, jf. § 10.6.

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.

(21.2.) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13.2 og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på vente- eller interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

(21.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt aflevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunktet. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 22

Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, §

18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13 stk. 2 litra B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten..
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og/eller godkendelse af en allerede forhøjet boligafgift i medfør af § 8, stk. 2.
- 5) Beretning, årsrapport og budget for Fælleshusudvalget.
- 6) Forslag.
- 7) Valg til bestyrelsen.
- 8) Valg til fælleshusudvalget.
- 9) Valg af ekstern revisor.
- 10) Valg af revisor for fælleshuset.
- 11) Eventuelt valg af administrator.
- 12) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

Indkaldelse m.v.

(24.1) 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 senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, bør overleveres til formanden i god tid før generalforsamlingen, og skal senest være denne i hænde 10 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

(24.4) 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. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller en anden andelshaver. Hver andelshaver/bolig kan kun møde med én fuldmagt.

§ 24a.

(24a.1) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende digital platform.

(24a.2) Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om eventuelle ændringer.

(24a.3) Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digitale platform, anses for værende fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden digital platform anses for værende fremkommet.

I sidstnævnte tilfælde skal der dog forinden sendes en digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til de pågældende dokumenter på foreningens hjemmeside eller anden digital platform.

(24a.4) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er uanset stk. 1-4 berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 25

Flertal

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og 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.

(25.3) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 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 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

§ 26

Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal udleveres til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 27

Fælleshusudvalg

(27.1) Der oprettes et fælleshusudvalg, der i det daglige arbejde har reference til bestyrelsen.

(27.2) Fælleshusudvalget er økonomisk ansvarlig såvel overfor bestyrelsen som over for generalforsamlingen.

(27.3) Fælleshusudvalget består af mindst 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Medlemmerne vælges for 1 år ad gangen af generalforsamlingen. Udvalget konstituerer sig selv på førstkommande møde med en formand, kasserer og (sekretær).

§ 28

Bestyrelse

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

(28.2) Bestyrelsen består af en formand, en bogholder og en kasserer samt eventuelt yderligere 1 - 2 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær. Såfremt kun 3 eller 4 medlemmer vælges til bestyrelsen, kan der være sammenfald mellem posterne. Dog må der aldrig være personsammenfald mellem formand, bogholder og kasserer.

(28.3) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.4) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 1 eller 2 år ad gangen. Det tilstræbes, at højst halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.5) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.6) Som bestyrelsesmedlemmer- eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem- eller suppleant kan kun vælges én

person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.7) 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.

§ 29

Møder

(29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(29.2) Der skrives referat af bestyrelsens møder. Referatet godkendes af bestyrelsen på bestyrelsens næste møde, hvorefter det godkendte referat ophænges på A/B Kratloddens opslagstavle i fælleshuset.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat 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/hendes opgaver og beføjelser.

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

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings af beløb ved underskrift eller elektronisk godkendelse fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Indbetalinger til foreningen i

form af boligafgift og indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele, skal ske direkte til denne konto.

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

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring.

§ 32

Regnskab

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1.1. - 31.12.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab 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 regnskabet.

(32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 4 og § 16.

(32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33

Revision

(33.1) Generalforsamlingen vælger en ekstern statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2) Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen blandt andelshaverne en revisor for fælleshuset, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltningen af midler og afholdelse af udgifter.

§ 34

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35**Opløsning**

(35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

ooOoo

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling, med senere ændringer, senest med ændringer vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 23. maj 2007, 8. april 2008, 26. marts 2009, 25. marts 2010, den 6. marts 2012, 5. marts 2015, 20. marts 2018, den 5. marts 2024 og den 10. april 2025

ooOoo

Underskrevet digitalt af bestyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-06 10:02:56 UTC



Bjarne Rostgaard Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9e0881b6-6409-4a6a-8a9a-762e6c2df8f0

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-06 10:40:10 UTC



Lars Magnus Velbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7fa59631-0ae6-4d7f-9a5b-3e3e7469b11c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-06 10:42:59 UTC



Eva Catarina Brandt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66db0996-70bf-43ee-afe7-5bfd380c2aa4

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-05-06 14:59:05 UTC



Jørn Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2b83b3d5-a6fe-4d6b-b0be-7389b2b84e2e

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-07 08:04:08 UTC



Peter Thestrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 927230c0-7b44-4c19-905c-9351e39f49c1

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-07 16:25:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q3ENV-PMQBB-BG5YW-QSYA1-Z542D-13EF9

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.