

**December 2017**

# **Vedtægter**

**For**

# **Andelsboligforeningen Årøsund**

**Disse Vedtægter samt Andelsbeviset skal ved et evt. salg, følge huset**

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

## § 2

- Formål** (2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. 728 Hajstrup, beliggende Færgevej 63-71, Årøsund.

## § 3

- Medlemmer** (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der  
**dom** 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 enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, eller køb til nærtstående, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældrekøb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældrekøb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Ved køb til nærtstående forstås, at andelsboligen erhverves af en eller flere brødre/søskende og fremlejes til en eller flere af andelshavers søskende. Dette omfatter også halvsøskende. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen.

(3.3) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videre-solgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag 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.

(3.4) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand

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

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

#### § 4

##### **Indskud**

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. 129.753.00 for boligtype A – 75 kvadratmeter

Kr. 147.054.00 for boligtype B – 85 kvadratmeter

(4.2) Indskuddet 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 kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejer-pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt solidarisk, 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 over taget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### § 6

##### **Andel**

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue 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 andelsboligforeningsloven § 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 med videre.

(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.

## § 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 og ikke til erhverv i nogen form

## § 8

### **Boligaftgift**

- (8.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligaftgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi.

## § 9

### **Vedligeholdelse**

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af køleskab, fryser, komfur, emhætte, gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde. Ligeledes gasfyr samt varmtvandsbeholder er også omfattet af andelshaverens vedligeholdelsespligt, og nedskrives over en 12 årig periode.
- (9.2) Lovpligtig energimærkning foretages ved salg af bolig, hvor den enkelte bolig/boligblok energimærkes.
- (9.3) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- (9.4) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter en vedtagelse på en Generalforsamling er pålagt andelshaverne.
- (9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

- (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 den fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.
- (9.7) Såfremt boligen er fremlejet, er det andelshavers ansvar at gennemføre vedligeholdelse, jf. stk. 9.1 – 9.6.

## § 10

### Forandringer

- (10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, 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.
- (10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, 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 andelshavers interesser.
- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlige 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.

## § 11

### Fremleje

- (11.1) En andelshaver kan fremleje eller udlåne sin lejlighed i op til 2 år. Perioden kan efter bestyrelsens bestemmelse herefter godkendes for yderligere 2 år ad gangen.
- (11.2) Fremlejekontrakt forelægges bestyrelsen minimum én måned forud for fremlejemålets etablering. Et evt. afslag skal begrundes skriftligt og kan indbringes for Generalforsamlingen.
- (11.3) Hvis andelshaveren fraflytter boligen og overlader brugsretten til lejeren, er andelshaveren fortsat direkte ansvarlig over for andelsboligforeningen. Såfremt lejere overtræder husordenen eller foreningens vedtæg-

ter, kan andelshaveren risikere at blive ekskluderet som følge af fremlejerens retsstridige adfærd.

- (11.4) Andelshaveren er også fortsat ansvarlig for, at den månedlige boligafgift bliver indbetalt rettidigt, idet manglende indbetaling af boligafgift ligeledes kan medføre eksklusion fra foreningen.
- (11.5) En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældre køb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre.
- (11.6) Der må ikke opkræves mere i husleje, end der normalt betales. Andelshaveren må dog gerne opkræve et beløb på normalt 15 %, såfremt der i fremlejen indgår møbler, hårde hvidevarer m.v. Alle opkrævede beløb og satser skal fremgå af fremlejekontrakten.
- (11.7) Såfremt der opstår problemer eller tvister mellem andelshaver og lejer, er det foreningen uvedkommende. Såfremt der opstår problemer med lejer kontra foreningens vedtægter, pålægges det andelshaveren at sørge for at afhjælpe disse.
- (11.8) Andelshaver er ansvarlig for overholdelse af lejeloven.
- (11.9) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## § 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.
- (12.3) En andelshaver har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold

## §.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) Til andre personer i forbindelse med bytte med anden bolig i Årøsund Boligforening.
  - B) Til personer der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen og er medlemmer af foreningen samt efter nedenstående retningslinier:
    - a. Pensionister bosat i Årøsund, Årø, Hajstrup, Hajstrupmark, Råde eller Flovt
    - b. Andre beboere bosat i områderne nævnt under punkt a.
    - c. Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede, idet bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering i dagspressen. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen ansøgerens husstand og på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostningerne afholdes af den fraflyttede andelshaver
    - d. *Hvis bestyrelsen beslutter at afvise en køber til en andel, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvis eneste punkt er generalforsamlingens godkendelse eller afvisning af bestyrelsens beslutning.*
- (13.3) Er der ansøgere der er ligestillet ifølge ovennævnte prioriterede rækkefølge, vil den øverste på ventelisten få 1. prioritet.
- (13.4) Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 1.
- (13.5) Andelsboligforeningen sidestilles med enhver køber.

## §.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 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. Andelens 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. Generalforsam-

lingens prisfastsættelse er bindende, selvom 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. andelsboligforeningens loven regler herom.

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført
- 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 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 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 vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

*Gasfyr og Varmvandsbeholder skal senest ½ år inden et salg være gennemgået og godkendt af en autoriseret gasinstallatør.*

(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 resthandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

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. Voldgiftsmændens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgifts-



manden 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. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf

(15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager, og/eller erhverver, opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstrarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overdragelsesdagen indbetales kontant til foreningen.

(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) 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.

(15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen 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 8 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.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## §.16

- Garanti for lån** (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angivet frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i §21 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden eller låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## §.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 en overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 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 ægtefælde, 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 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, søskende, forældre eller bedsteforældre.
  - 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.

(18.3) 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. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(18.4) 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.

## § 19

### **Samlivsophævelse**

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælder 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/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 § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse.

delse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner 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 betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
  - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - 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.
  - E) 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.

## § 22.

- Ledige boliger** (22.1) 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 §17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i §13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## §.23

## Generalforsamlingen

- (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 årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
  - 4) Forelæggelse af drifts – likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - 5) Forslag.
  - 6) Valg til bestyrelsen.
  - 7) Valg af administrator.
  - 8) Valg af revisor.
  - 9) Eventuelt.
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes. Når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden

## § 24

- Indkaldelse m.v.**
- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan afkortes 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
- (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- (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, samt personer med fuldmagt der bebor boligen i forbindelse med forældre køb, eller køb til nærtstående. De(n) adgangsberechtigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af Bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på Generalforsamlingen.
- (24.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

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

## § 26

### Dirigent m.v.

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- (26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 27

- Bestyrelse** (27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## § 28

- Bestyrelsesmedlemmer** (28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlings bestemmelse
- (28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær Generalforsamling.
- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefælder 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.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær.
- (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 bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling

## § 29

- Møder** (29.1) 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.
- (29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (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 en tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans 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 særskilt konto i et pengeinstitut eller Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning 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, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetægelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret 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.
- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## § 32

- Regnskab** (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- (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 § 16.



- (32.4) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer 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 til at revidere årsregnskabet - enten en statsautoriseret revisor eller en registeret revisor - eller 2 revisorer, hvoraf den ene skal være en andelshaver. Revisorer og revisorsuppleant vælges for 1 år.

### § 34

- (34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts – og likviditetsbudget, 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 andels størrelse.

Således vedtaget på Foreningens Ekstraordinære Generalforsamling den 20. december 2017.

I bestyrelsen:

Svend Vogt  
Formand

Elly Friis  
Kasserer

Per F. Henriksen  
Næstformand og Sekretær