

**VEDTÆGTER  
FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN GADEKÆRET**

**§ 1.**

**Navn og hjemsted**

1.1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Gadekæret.

1.2

Foreningens hjemsted er i Høje-Taastrup kommune.

**§ 2.**

**Formål**

2.1

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 8ax, Fløng by, beliggende Ved Gadekæret 1 - 19, Fløng som et trygt og forpligtende bofællesskab, hvor hvert medlem er indstillet på at yde efter evne og nyde efter behov.

**§ 3.**

**Medlemmer**

3.1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver person, der er fyldt 50 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

### 3.2

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden for 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1 og i § 13 stk.2. 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 tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

### 3.4

Hver andelshaver må ikke benytte mere end 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.

## § 4.

### **Indskud**

#### 4.1

Oprindeligt indskud udgør et beløb svarende til:

Kr. 191.024 for bolig på 65 m<sup>2</sup> (nr. 14 og 15)

Kr. 205.718 for bolig på 70 m<sup>2</sup> (nr. 5, 7, 9 og 12)

Kr. 220.412 for bolig på 75 m<sup>2</sup> (nr. 3)

Kr. 235.107 for bolig på 80 m<sup>2</sup> (nr. 2)

Kr. 249.801 for bolig på 85 m<sup>2</sup> (nr. 1, 6,13,16 og17)

Kr. 264.495 for bolig på 90 m<sup>2</sup> (nr. 4 og 11)

Kr. 279.189 for bolig på 95 m<sup>2</sup> (nr.8, 10 og 18)

10% af boligens areal er i fælleshuset

#### 4.2

Ved optagelse som medlem i foreningen indbetales et indskud, hvis størrelse fastsættes på den årlige generalforsamling under hensyntagen til det i det årlige regnskab anførte andelsværdi. Indskuddet skal indbetales kontant.

### **§ 5.**

#### **Hæftelse**

##### 5.1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

##### 5.2

For de lån i kreditforeningen eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og prorata 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 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. Andelshaveren betaler

gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a.

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.**

### **Boligafgift**

8.1

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere sædvanligvis på budgetmøde november.

8.2

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. §6.

Vand og varme betales efter målt forbrug. Månedlig aconto betaling fastsættes løbende i henhold til skønnet forbrug.

Til vedligeholdelse af havestuer og overdækket terrasse betales et af generalforsamlingen fastsat månedlig aconto beløb.

8.3

Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 9. Vedligeholdelse

### 9.1

En andelshaver er forpligtet at foretage al vedligeholdelse inde i boligen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde og hårde hvidevarer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Bortset fra: Bløde fuger i badeværelset. Centralvarmeanlæg. Installationer, der kræver VVS autorisation. Forsynings- og afløbsledninger.

Arbejdet forelægges ejendomsudvalget. Ved akutte tilfælde bestilles gennem en af de to af bestyrelsen valgte personer.

### 9.2

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havnearealet og for fælles eller egne hegn.

### 9.3

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

### 9.4

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

### 9.5

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, jf. § 21

## **§ 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

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Ved fraflytning betaler fraflytter tilbageførsel til oprindelig stand. Udføres arbejdet efter aftale med kommunen, bekoster kommunen tilbageførsel. Krav overfor kommunen skal fremsættes på aftaletidspunktet af andelshaveren.

#### 10.3

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure 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 andelshaveres interesser.

#### 10.4

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

#### 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.

## **§ 11.**

### **Fremleje**

#### 11.1

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre 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 2 år, berettiget til at fremleje eller udlåne 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 såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

### 11.3

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen 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.

## **§ 13.**

### **Overdragelse**

#### 13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter principperne og den fastlagte procedure i de af generalforsamlingen vedtagne regler for "Interesseliste"

#### 13.2

Overordnet gælder dog følgende:

Ansøgeren skal være fyldt 50 år, og være uden hjemmeboende børn.

Andelshavere der allerede bor i "A/B Gadekæret", og som har ansøgt om anden bolig, har fortrinsret til at overtage en ledig andel og bolig.

Personer der i mindst de seneste 3 måneder har haft fælles husstand med andelshaveren, og som opfylder alderskriteriet, har fortrinsret.

### 13.3

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver efter retningslinjerne i "Interesseliste".

### 13.4

Bestyrelsen har pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra der foreligger skriftlig begæring om overdragelse fra fraflyttende andelshaver. I modsat fald har andelshaveren ret til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse.

Nægtes denne godkendelse skal andelshaveren senest 3 uger efter indstilling modtage skriftlig begrundelse for afslag.

## **§ 14.**

### **Pris**

#### 14.1

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Umiddelbart efter bestyrelsen har modtaget ønske om fraflytning, gennemgår bestyrelsen med fraflytter og en uvildig vurderingsmand boligen. Vurderingsmand og energimærke betales af sælger, men ved salg refunderer køber ½ af udgiften til sælger. Bestyrelsen kan forlange, at der tillige afholdes el- og vvs-eftersyn. Udgiften hertil afholdes af sælger, og ved salg refunderer køber ½ af udgiften til sælger.

B) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.



C) Værdien af forbedringer, jf. § 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.

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 respektiv 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.

#### 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. Køber 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 af bestyrelsen udpegede vurderingsmand jfr. § 14.1 A.

#### 14.5

Såfremt der opstår uenighed mellem sælgeren, køberen 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 sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelse skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

### 15.2

Inden aftalens indgåelse skal køber 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, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referat fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan, senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle bolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Køber skal endvidere inden aftalens skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

### 15.3

Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, samt udlevere til overdrageren seneste 10 arbejdsdage efter at sælgeren har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til sælgeren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

### 15.4

Foreningen kan hos sælgeren og/eller køberen opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af elsynsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere

udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

#### 15.5

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

#### 15.6

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

#### 15.7

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 o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

#### 15.8

Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen og evt. en uvildig vurderingsmand gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Udgiften til administrator ved overdragelse betales af sælger og køber med ½ hver.

#### 15.9

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt, i stk. 3-5, skal afregnes hurtigst muligt efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

## **§ 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 angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 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 efter 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, givet meddelelse om at ville afhænde sin andel, træder reglerne i § 13 i kraft. Overdragelse sker efter disse principper, og afregning finder sted som anført i § 15.

## **§ 18. Dødsfald**

### 18.1

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle eller med hvem andelshaveren har haft fælles husstand med i seneste 3 måneder, være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller en person som beskrevet i 19.1, og denne ikke ønsker at benytte sin ret, overdrages andelen efter reglerne i § 13.

18.3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de i § 19.1 berettigede personer finder §§ 14-17 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 køberen 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 næste efter 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 3 måneder 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 § 20.2 finder §§ 14-17 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 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 §§ 13-20 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, 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 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. Generalforsamling**

### 22.1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

## 22.2

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 årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forslag.
5. Valg.

## 22.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af andelshaverne eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

## 22.4

Der afholdes budgetmøde i november måned for fastsættelse af boligafgift for kommende regnskabsår.

## **§ 23.**

### **Indkaldelse m.v.**

#### 23.1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

#### 23.2

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

#### 23.3

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.

#### 23.4

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.

#### 23.5

Hver andel giver en 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 to stemmer i henhold til fuldmagt.

### **§ 24.**

#### **Flertal**

#### 24.1

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

#### 24.2

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder 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 ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

#### 24.3

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



24.4

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

## **§ 25.**

### **Dirigent m.v.**

25.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

25.2

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 en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 26.**

### **Bestyrelse**

26.1

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

## **§ 27.**

### **Bestyrelsesmedlemmer**

27.1

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

27.2

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Formanden kan genvælges ved almindelig stemmeflertal.

27.3

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

27.4

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

27.5

Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg af et bestyrelsesmedlem og en suppleant kan finde sted ved almindelig stemmeflertal.

27.6

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

27.7

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 28.**

### **Møder**

28.1

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.

28.2

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

28.3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 29. Tegningsret**

### 29.1

Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

## **§ 30. Administration**

### 30.1

Generalforsamlingen kan vælge en advokat, revisor eller administrationsfirma, der har tegnet ansvars- samt kationforsikring til som administrator, at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

### 30.2

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

### 30.3

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, 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.

### 30.4

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.

### 30.5

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses som en note til årsregnskabet.

## **§ 31. Regnskab**

### 31.1

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 01.01. til 31.12.

### 31.2

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, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

### 31.3

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.

## **§ 32. Revision**

### 32.1

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

## **§ 33. Regnskabsudsendelse**

### 33.1

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**§ 34.  
Opløsning**

34.1


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

34.2

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 andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. april 2022.

Bestyrelsen:

  
.....  
Henning Spangsbjerg Baastrup

  
.....  
Britta Bastholm

  
.....  
Leif Bentsen

  
.....  
Pia Susanne Hansen

  
.....  
Ole Olsen