

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
SØPARKEN AFD. IV

Gældende fra den 1. oktober 2023

INDHOLD	
NAVN	4
MEDLEMMER	4
INDSKUD	5
HÆFTELSE	5
ANDEL	5
BOLIGAFTALE	6
BOLIGAFGIFT	6
VEDLIGEHODELSE MV:	6
FORANDRINGER	8
UDLEJNING	9
HUSORDEN	9
OVERDRAGELSE AF ANDEL	9
OVERDRAGELSESSUM	11
FREMGANGSMÅDEN	12
UBENYTTTEDE BOLIGER	14
DØDSFALD	14
SAMLIVSOPHÆVELSE	15
OPSIGELSE	15
EKSKLUSION	16
GENERALFORSAMLING	17
INDKALDELSE	17

FLERTAL	18
DIRIGENT	18
BESTYRELSEN	18
BESTYRELSESMEDLEMMER	19
MØDER	19
TEGNINGSRET	20
REGNSKAB	20
OPLØSNING	21
ADMINISTRATION	21

NAVN

§ 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Søparken IV", foreningens hjemsted er *Næstved Kommune*.

§2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive Andelsboligforeningens ejendom beilggende Søpark Alle, 4171 Glumsø, matr.nr. 9bp, Glumsø By, Glumsø

MEDLEMMER

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til et af de under § 2 nævnte rækkehuse. Medlemskabet kan kun vedrøre det rækkehus.

Stk. 2

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andels-værdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.

Stk. 3

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frist, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 4.

Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog § 11.

INDSKUD

§ 4

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet det beløb, der fastsættes vedrørende den enkelte lejlighed på den stiftende generalforsamling. Indskuddet skal betales kontant, og modregning heri kan kun foregå i det omfang det vedtages på den stiftende generalforsamling.

HÆFTELSE

§5

Medlemmer hæfter kun solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Hæftelsen er pro rata – således, at hver enkelt andelshaver hæfter forholdsmæssigt for sin egen del.

Stk. 2

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

ANDEL

§ 6

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 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 i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.

Stk. 4

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 mv.

Stk. 5

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.

Stk. 6

Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

BOLIGAFTALE

§7

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, angives som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

BOLIGAFGIFT

§ 8

Boligafgiftens størrelse fastsættes på generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedligt forud den 1. bankdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

VEDLIGEHODELSE MV:

§9

Stk. 1

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 6. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, HPFI-relæ, ruder, låse. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

Stk. 4

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

Stk. 5

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

Stk. 6

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-5, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 7

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyr-elsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en

nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf § 20.

Stk. 8

Indkøb og vedligeholdelse af gasfyr påhviler foreningen. Andelshaveren skal bruge det af foreningen udpegede VVS firma.

Stk. 9

Vedtages det på en generalforsamling, at der iværksættes forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

FORANDRINGER

§10

Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen medmindre forandringerne er anmeldt skriftligt for bestyrelsen, senest 5 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2

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

Stk. 3

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte hegn eller fjerne hække, 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.

Stk. 4

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 5

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarlige i overensstemmelse med kravene til byggelovgivning, lokalplan og andre offentlige forskrifter.

Stk. 6

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

UDLEJNING

§ 11

En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget hertil efter stk.

2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse som kan gives i følgende tilfælde:

Stk. 2

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum et år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

HUSORDEN

§ 12

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Stk. 2

Uanset bestemmelserne om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 3 Der kan i husorden fastsættes bestemmelser om betaling for manglende deltagelse i havedage og andre fælles aktiviteter, hvor formålet er at vedligeholde fællesarealer. Manglende betaling af Det i husordenen fastsatte beløb for manglende deltagelse kan føre til eksklusion af foreningen efter § 20.

OVERDRAGELSE AF ANDEL

§ 13

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2

Andelen overføres efter følgende rækkefølge¹ idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 18 og 19.

- a) Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person¹ med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b) *En anden andelshaver i foreningen, 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 betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne litra b) og i litra c) og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter til andelsboligforeningen, jf. litra d).*
- c) Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3

Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 b og c nævnte ventelister. Er der oprettet ventelister, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Stk. 4

Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løseøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra b) og c) skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist på 3 dage fra de indtegnede på ventelisten får tilbuddet om at købe til en lavere pris. Boligen kan fremvises i denne periode. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14."

Stk. 5

Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

OVERDRAGELSESSUM

§ 14

Prisen for en andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen skal kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. *Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser*
- b) 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. Generalforsamlingens prisfastsættelser er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- c) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser på grund af alder og slidtage.
- d) Værdien af forbedringer m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsespris med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- e) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- f) Såfremt boligens vedligeholdelsesstandard er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2

Såfremt der samtidig ved overdragelsen af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3

Værdiansættelsen 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 Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som 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, bereregnes tillæg respektive nedslag efter litra e under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

Stk. 4

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

Stk. 5

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

FREM GANGSMÅDEN

§ 15

Stk. 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 overdrage/sen 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.

Stk. 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 mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsætte/se af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om

andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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

Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde det beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Såfremt afregningen sker inden fraflytningen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen.

Stk. 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. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. 7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat er modtaget fra erhververen

UBENYTTTEDE BOLIGER

§ 16

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtage/sen skal ske på. Ved overdrage/se af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

DØDSFALD

§ 17

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

Stk. 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.

Stk. 3

Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

Stk. 4

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

Stk. 5

Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Stk. 6

Personer, som 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.

Stk. 7

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 §§ 14-15 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 og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 8

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder 6-måneders dagen for dødsfaldet. *Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra a)-c) nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelse/sen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen, finder § 13, stk. 2, litra b) og c) og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.*

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 18

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.

Stk. 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.

Stk. 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 finder §§ 14-15 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.

OPSIGELSE

§ 19

Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-18 om overførsel af andel.

EKSKLUSION

§ 20

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

Stk. 2

Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

Stk. 3

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

Stk. 4

Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

Stk. 5

Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

Stk. 6

Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 7

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtage/sen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 8

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdrage/se af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstids-punkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

GENERALFORSAMLING

§ 21

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og 2 stemmetællere
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
- 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg af bestyrelsen
- 7) Eventuelt

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

INDKALDELSE

§ 22

Generalforsamlingen, *herunder evt. ekstraordinær generalforsamling indkaldes med 4 ugers varsel*. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2

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

Stk. 3

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk 4

Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, *der har folkeregisteradresse samme sted som det medlem, der giver fuldmagt* eller en anden andelshaver i foreningen. *Der kan ikke gives fuldmagt til medlemmer af bestyrelsen.*

FLERTAL

§ 23

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

Stk. 2

Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 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 nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 3

Beslutning om salg af foreningens ejendom eller opløsning af foreningen kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 4/5 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

DIRIGENT

§ 24

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

BESTYRELSEN

§ 25

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

BESTYRELSESMEDLEMMER

§ 26

Bestyrelsen består af 3 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Herefter vælges formand og et bestyrelsesmedlem i ulige år og sidste bestyrelsesmedlem i lige år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Som bestyrelsesmedlem kan alene vælges en andelshaver, der har været medlem af foreningen mindst et halvt år forud for den generalforsamling, hvor andelshaveren vælges.

Stk. 5

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3 indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

MØDER

§ 27

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

Stk. 2

Der føres protokol over forhandlinger på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.

Stk. 3

Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

TEGNINGSRET

§ 29

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

REGNSKAB

§ 30

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.

Stk. 2

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3

Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede stigning indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres om note til regnskabet i såvel absolutte tal som procent af indskudskapitalen.

Stk. 4

Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelsen. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

REVISION

§ 31

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

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2

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

OPLØSNING

§ 32

Opløsning ved likvidationen forestås af en eller to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2

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

ADMINISTRATION

§33

Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller

registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 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 årsrapporten."