



Andelsboligforeningen

Seniorbofællesskabet BYSKOVEN

i Hvissinge

Vedtægter



Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Seniorbofællesskabet BYSKOVEN

Navn og hjemsted **§ 1**

1.1 Andelsboligforeningens navn er **Seniorbofællesskabet BYSKOVEN**.

1.2 Foreningens hjemsted er Glostrup kommune.

Formål **§ 2**

2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 4hø, Hvessinge By, Glostrup, med 24 boliger og et fælleshus, som fastlagt i Lokalplan HL 17 - "For et område ved Byparkvejens forlængelse" (November 2004), som seniorbofællesskab.

Medlemmer **§ 3**

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 50 år, ikke har hjemmeboende børn, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi.
- 3.2 Som andelshaver kan desuden 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 videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Hvis andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager foreningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.
- 3.3 Bestyrelsen kan undtagelsesvis dispensere fra alderskravet.



Hæftelse

§ 4

- 4.1 Andelshaverne hæfter alene efter deres andel for forpligtelser vedrørende foreningen jf. dog stk.2.
- 4.2 For lån i kreditforeningen eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, hvis kreditforeningen har taget forbehold herom.
- 4.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 5

- 5.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres andel.
- 5.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-17, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 5.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.. Gebyret fastsættes af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. 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.
- 5.4 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.



Benyttelse af andelsboligen

§ 6

- 6.1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, hvis det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter. Bestyrelsen kan dispensere, så tilgang af kunder kan ske i meget begrænset omfang.
- 6.2 Foreningen kan, efter generalforsamlingens bestemmelse, opretter en boligaftale med hver andelshaver, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v..
- 6.3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin ægtefælle / samlever.
- 6.4 Hver andelshaver må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, ferieophold eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå ubeboet eller fremleje andelsboligen efter § 10.

Boligafgift

§ 7

- 7.1 Boligaftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 7.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
 - A) Den del af boligaften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, inklusive renovation, til foreningens forsikringer samt til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 5.
 - B) Individuelle forbrugsafgifter til f.eks. vand, vandaflledning og varme betales af den enkelte andelshaver.
 - C) Den resterende del af boligaften fordeles med lige store beløb pr. bolig.
- 7.3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligaft, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.



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

Vedligeholdelse

§ 8

- 8.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarme- og ventilationsanlæg og 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 gulve, køkkenborde, wc, blandingsbatterier, HPFI-relæ, el installationer (eks. kontakter og lampesteder), indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på vinduer og døre.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slitage og ælde.

- 8.2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er tilknyttet andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom depotrum, altan, terrasse-, flise- og svalegangsareal, have og lignende. For så vidt angår depotrum og altan omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af sådanne områder.
- 8.3 En andelshaver er desuden forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal herunder hæk, buske og bede. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af udvendige el-kontakter, vandhaner og lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn/hæk.
- 8.4 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 8.5 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i og i tilknytning til andelsboligen.



- 8.6 Andelsforeningen er forpligtet til at foretage al anden ren- og vedligeholdelse, end det er nævnt i 8.1 – 8.5, herunder af bygninger, fælles skure samt fællesanlæg, inklusive snerydning, græsslåning, havearbejde og lignende. Sådant arbejde kan efter bestyrelsens beslutning kræves udført som fællesarbejde. Det nærmere omfang og fordeling af fællesarbejde fastlægges og meldes skriftligt ud af bestyrelsen. Det skal være muligt for andelshavere at udføre fællesarbejde på et valgfrit tidspunkt indenfor en af bestyrelsen rimelig fastsat tidsramme. Andelshavere til- eller framel-der sig, på bestyrelsens skriftlige foranledning, deltagelse i fællesarbejde halvårligt forud, for henholdsvis sommerhalvåret (1. april – 30. november) og vinterhalvåret (1. december – 30. marts). Nye andelshavere skal pr. overtagelsesdagen have mulighed for at indtræde i fællesarbejdet. Andelshavere, der framel-der sig eller ikke deltager i fællesarbejde, eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats, betaler et gebyr for arbejdsfrihed. Gebyret fastsættes årligt af ge-neralforsamlingen, og kan maksimalt udgøre et beløb svarende til andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varme- og venti-lationsanlæg, herunder varme- og ventilationsunit, radiatorer, termostater og rør-føring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af eta-geadskillelsen 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 vedligeholdelsesplanen.

- 8.7 Andelshavere er forpligtet til at give adgang til boligen, depotrum eller de til boli-gen hørende udenoms arealer, hvis dette er nødvendigt for at vurdere eller udføre vedligeholdelse af enhver art. Vedligeholdelsesarbejdet skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Eventuel retablering skal ske umiddelbart efter arbejdets udførelse. Adgang til boligen og depotrum skal varsles i så tidligt som muligt, og adgang skal gives så hurtigt som muligt – i akutte tilfælde dog straks. Adgang til udenoms arealer skal ikke varsles.
- 8.8 Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Fore-tages den nødvendig vedligeholdelse ikke inden for fristens udløb, kan andelshave-



ren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. § 19.

Forandringer

§ 9

- 9.1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- 9.2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse reetableret ved andelshaverens fraflytning.
- 9.3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, afsnit 2, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 9.4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre fremtræden, af redskabsskure, depotrum, opsætning af markiser, udvendig belysning, etablering/fjernelse af hække, terrasser og lignende eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, eller stille krav til den nærmere udførelse af forandringen, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser. Alle godkendte udvendige forandringer skal holdes i forsvarlig og pæn vedligeholdet stand, i overensstemmelse med bestyrelsens anvisninger. Bestyrelsen kan fremsætte krav om reparation eller fornyelse af godkendte forandringer. Efterkommer en andelshaver ikke sådanne anvisninger, kan bestyrelsen lade reparationer eller fornyelser udføre for andelshaverens regning. Ved overdragelse af en andel påhviler det den fraflyttende andelshaver at reetablere udvendige forandringer, der ikke er godkendt af bestyrelsen, eller hvis køberen af andelen ikke ønsker at overtage forandringerne. Hvis køber ønsker at overtage forandringerne, er fraflyttende andelshavers ansvarlig for, inden fraflytning, at bringe disse i forsvarlig og



pæn vedligeholdet stand.

- 9.5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, depotrum eller de til boligen hørende udenoms arealer, hvis dette er nødvendigt for at planlægge eller udføre forandringer af enhver art. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Retablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen og depotrum skal varsles i så tidligt som muligt og adgang skal gives så hurtigt som muligt. Adgang til udenoms arealer skal ikke varsles.
- 9.6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Fremleje

§ 10

- 10.1 En andelshaver kan med bestyrelsens tilladelse helt eller delvis fremleje eller udlåne sin bolig efter reglerne i lejeloven. Bestyrelsen skal godkende lejeren/låneren og betingelserne for lejemålet/udlånet, og bestyrelsen skal sikre, at aldersbetingelserne i § 3 er opfyldt. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejeloven, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 10.2 Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 11

- 11.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.
- 11.2 Bestående rettigheder om husdyrhold mv. kan ikke ved ændring af husordenen bortfalde før efter dyrets død.
- 11.3 En andelshaver har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.



Overdragelse

§ 12

- 12.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter principperne og procedure i de af generalforsamlingen vedtagne "Regler for interesseliste for andelsboligforeningen Seniorbofælleskabet Byskoven".
- 12.2 Overordnet gælder følgende:
- A) Andelshaver er over 50 år og er uden hjemmeboende børn.
 - B) Personer der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og som opfylder alderskriteriet har fortrinsret.
 - C) Andelshavere, der allerede bor i Byskoven, og har ansøgt bestyrelsen om at overtage en anden bolig, har fortrinsret i henhold til "Regler for interesseliste for andelsboligforeningen Seniorbofælleskabet Byskoven".
- 12.3 Bestyrelsen skal godkende nye andelshavere efter "Regler for interesseliste for andelsboligforeningen Seniorbofælleskabet Byskoven".
- 12.4 Bestyrelsen har pligt til at anviser en ny andelshaver inden 20 uger fra der foreligger en skriftlig meddelelse fra andelshaver om, at andelshaver ønsker at fraflytte sin andelsbolig inklusive krav om pris for forbedringer inklusive specifikation herfor. Hvis nødvendigt, for at kunne anviser en ny andelshaver, er foreningen berettiget til at annoncere alternativt at lade en mægler finde en ny andelshaver for andelshaverens regning.

I modsat fald har andelshaver ret til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse.

Hvis bestyrelsen ikke kan godkende den person, som andelshaver indstiller, skal andelshaver senest 3 uger efter indstillingen modtage en skriftlig begrundelse for afslaget.

Overdragelsessum

§ 13

- 13.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris



fastsættes under iagttagelse af reglerne 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. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, hvis der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

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) Værdien af forandringer, jf. § 9, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag for eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af forandringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsesprisen, alder og slitage.

E) Hvis boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

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

13.3 Hvis der samtidig med overdragelsen af andelsbolig overdrages løsøre eller indgår anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal inden overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshand-



len. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

- 13.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 13.5 Hvis der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde

§ 14

- 14.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal blandt andet indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- 14.2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab, budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, hvis en sådan er udarbejdet. Erhververen skal desuden have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter an-



modning. 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.

- 14.3 Foreningen kan kræve et gebyr, for udarbejdelse af overdragelses, som deles lige-
ligt mellem overdrager og erhverver. Gebyrets størrelse fastsættes af generalforsamlingen for 1 år ad gangen. Foreningen kan desuden kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion samt refunderer udgifter til salgsfremmende foranstaltninger som f.eks. billedmateriale, annoncering og eventuelt mægler.
- 14.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Hvis 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.
- 14.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 14.6 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. Hvis afregning, med erhververens samtykke, sker inden overtagelsesdagen, er foreningen desuden berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konsta-



teret ved overtagelsen.

14.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Hvis erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

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

Ubenyttede boliger

§ 15

15.1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig skriftlig meddelt bestyrelsen, at andelshaver ønsker at fraflytte sin andelsbolig, inklusive krav om pris for forbedringer inklusiv specifikation herfor, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 12-13, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder §§ 12-14 tilsvarende anvendelse. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal desuden medvirke til overdragelse af andelsboligen i nødvendigt 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 mægler forestå salget for andelshaverens regning.

Dødsfald

§ 16

16.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle eller med hvem andelshaveren har haft fælles husstand med i 1 år, være berettiget til at



fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

- 16.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller en person som beskrevet i § 16.1, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, overdrages andelen efter reglerne i §§ 12-14.
- 16.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de i § 16.1 berettigede personer finder §§ 12-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12 og 13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 4 – 8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Samlivsophævelse

§ 17

- 17.1 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 medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- 17.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt hvis den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 17.3 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 § 17.2 finder §§ 13 – 14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 - 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 4 – 8 indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 18

- 18.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12 – 17 om overførsel af andelen.



Eksklusion

§ 19

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

A) Hvis en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods af påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløb af en fastsat frist, jf. § 8.

C) Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

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

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

19.2 Med henblik på at vurdere om der skal finde eksklusion sted, skal andelshaver give bestyrelsen den nødvendige indsigt i de forhold, som har relation til den potentielle eksklusion, herunder fysiske forhold i andelsboligen.

19.3 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 14. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12 og § 13 tilsvarende anvendelse.

19.4 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal desuden medvirke til overdragelse af andelsboligen i nødvendigt 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 mægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 14.

Digital kommunikation

§ 20



- 20.1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) har mulighed for at fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen har mulighed for i korrespondancen med andelshaverne at henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- 20.2 Hvis en andelshaver ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked, hvorefter det i stk. 1 nævnte materiale vil blive fremsendt digitalt.
- 20.3 Hvis en andelshaver er tilmeldt digital kommunikation, er vedkommende forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.
- 20.4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Generalforsamlingen

§ 21

- 21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabs udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 4. Forslag til behandling.
 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 6. Valg til bestyrelsen.



7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

21.3 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.

Indkaldelse m.v.

§ 22

- 22.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 2 uger. 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.
- 22.2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- 22.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde, senest 1 uge før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 22.4 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.
- 22.5 Hver andel giver to stemmer. 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.



Beslutninger

§ 23

23.1 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.

23.2 Vedtagelse af forslag om:

- a. Vedtægtsændringer.
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
- c. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%.
- d. Henlæggelse til arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift

kræver, at mindst 2/3 af det mulige antal stemmer er repræsenteret og at 2/3 af ja- og nejstemmer stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af mulige antal stemmer repræsenteret, men stemmer 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal af ja- og nejstemmer, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

23.3 Ændring af vedtægternes § 4 kræver dog samtykke fra kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

23.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med 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 forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 24

24.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

24.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden. Protokollatet eller tilsvarende information om det på



generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 25

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 26

26.1 Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

26.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

26.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinære generalforsamling. Genvalg kan finde sted.

26.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to suppleanter med angivelse af deres rækkefølge. Genvalg kan finde sted.

26.5 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. Genvalg kan finde sted.

26.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

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

Møder

§ 27

27.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvis bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har



lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

- 27.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 27.3 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 27.4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede.
- 27.5 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved almindelig stemmeflerhed.
- 27.6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 28

- 28.1 Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse, eller hvis administrator er valgt, af formanden eller næstformanden og yderligere et bestyrelsesmedlem i forening med administrator.

Administration

§ 29

- 29.1 Generalforsamlingen kan vælge en anerkendt administrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Herudover kan generalforsamlingen vælge advokat til at forestå ejendommens juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator samt advokat. Bestyrelsen træffer aftale med administrator og advokat om dennes opgaver og beføjelser.
- 29.2 Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator og advokat, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- 29.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretage hævnings ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Alle indbetalinger til foreningen f.eks. boligafgift, leje, indbetalinger i for-



bindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

- 29.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskab og periodiske udbetalinger.
- 29.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses som en note til regnskabet.

Regnskab

§ 30

- 30.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-sik underskrives af en eventuel administrator og hele bestyrelsen.
- 30.2 Regnskabsåret er kalenderåret.
- 30.3 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 13. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision

§ 31

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

Regnskabsudsendelse

§ 32

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



Opløsning

§ 33

- 33.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 33.2 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.

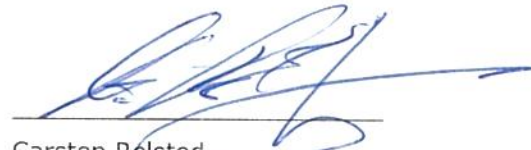
Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 3. juli 2019.

I bestyrelsen:


Preben Jørgensen, formand


Jett Steffensen, næstformand


Erika Hansen, kasserer/sekretær


Carsten Rolsted


Jonna Johnsen

Som dirigent:


Ole Møller Andreasen