

# VEDTÆGTER

For

## ANDELSBOLIGFORENINGEN PRÆSTEENGEN

### Det historiske forløb

- 2003.03.20 Vedtægter udfærdiget af advokatfirma Jensbo, og godkendt på stiftende Generalforsamling
- 2005 Ændring af § 16 – ny Andelsboliglov pr. 01.05.2005
- 2010 Småændring: § 3.2, 6.4, 8.3, 13.2, 15.2, 15.3, 15.5 og 32. samt 9.4 vedr. vedligeholdelse af carporte
- 2011 Ændring af foreningens navn til A/B Præsteengen
- 2012 Ændring af § 33 vedr. frist for udsendelse af årsregnskab m.v.
- 2020.09.29 Gennemgribende revision af vedtægterne.  
Småændringer: §4, §8, §12, §15.1, §15.4, §15.5, §23, §28.1.  
Større ændringer: §3.1. præcisering af målgruppen til primært personer 50+ uden hjemmeboende børn; §7 tilføjelse om benyttelse af andelsboligen; §9 uddybelse af vedligeholdelsespligt; §10 tydeliggørelse af rettigheder ved forandringer i boligen og bestyrelsens rolle; §11 tilføjelse om fremleje af bolig; §13 forenkling af regler for overdragelse; §14 fastsættelse af forbedring skal godkendes af bestyrelsen; §15.2 tilføjelse om rengøringsstand ved fraflytning af bolig; §20.4 tilføjelse om andelshaverens forpligtigelser ved overdragelse; §22 tilføjelse om stemmetællere, årsrapport, skriftlig afstemning, hvem der er på valg og definition af flertal; §23.5 hver andel giver 2 stemmer; §23.6 hver andel kan afgive stemme fra én andel; §30.1 tilføjelse om ejendomsadministrator; §31 fremover er det årsrapport frem for regnskab.
- 22.03.22 §13.stk 2 B tilføjelse: Boliger på 96m<sup>2</sup> og derover skal fortrinsvis tilbydes par.
- 28.03.23 §9.4 - ændret ”ejers” til ”brugers”.  
§23.4 – tilføjet : ”eller personlig” rådgiver.

# Indholdsfortegnelse

- § 1. Navn og hjemsted
- § 2. Formål
- § 3. Medlemmer
- § 4. Indskud
- § 5. Hæftelse
- § 6. Andel
- § 7. Benyttelse af boligen
- § 8. Boligafgift
- § 9. Vedligeholdelse
- §10. Forandringer
- §11. Fremleje
- §12. Husorden
- §13. Overdragelse
- §14. Pris
- §15. Fremgangsmåde
- §16. Ubenyttede boliger
- §17. Dødsfald
- §18. Samlivsophævelse
- §19. Opsigelse
- §20. Eksklusion
- §21. Ledige boliger
- §22. Generalforsamling
- §23. Indkaldelse m.v.
- §24. Flertal
- §25. Dirigent m.v.
- §26. Bestyrelse
- §27. Bestyrelsesmedlemmer
- §28. Møder
- §29. Tegningsret
- §30. Administration
- §31. Årsrapport
- §32. Revision
- §33. Udsendelse af regnskab
- §34. Opløsning

§1.  
Navn og hjemsted

- 1.1. Foreningens navn er **Andelsboligforeningen Præsteengen.**
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Århus Kommune.

§ 2.  
Formål

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen **Smedebakken 19-61, 8530 Hjortshøj.**

§ 3.  
Medlemmer

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages primært personer 50+ og uden hjemmeboende børn, der ønsker en bolig eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 fremlæge boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- 3.3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4. Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5. Hver andelshaver må kun benytte 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. Indskud i 2004 udgjorde:  
kr. 287.242,49 for boligtype B (110 m<sup>2</sup>)  
kr. 275.491,66 for boligtype A (105,5 m<sup>2</sup>)  
kr. 251.990,00 for boligtype E ( 96,5 m<sup>2</sup>)  
kr. 214.126,22 for boligtype C ( 82 m<sup>2</sup>)

4.2. Indskuddet blev betalt kontant.

## § 5. Hæftelse

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

5.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter indflytning i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6. Andel

6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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

6.4. 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 fra nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

6.5. 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.

## § 7. Benyttelse af andelsboligen

7.1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan dog tillade erhverv med begrænset tilgang af fysiske kunder. Evt. ombygning af andelsboligen og

skiltning i den forbindelse, kan kun ske med bestyrelsens godkendelse, og må ikke være til gene for de øvrige beboere. Bestyrelsens godkendelse kan kun ske efter kommunale forskrifter.

## § 8. Boligafgift

8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadratmeter, som fremgår af andelsbeviset, for så vidt angår ydelsen på realkreditlånene. Derimod betales udgiften til drift med lige stort beløb pr. bolig.

8.3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er trådt ind i forpligtelsen.

8.4. Boligafgiften betales månedligt den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der iflg. lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 9. Vedligeholdelse

9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde og indvendige døre og karme.

Vedligeholdelsen omfatter også indvendige forbedringer og forandringer, der er udført i boligen.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

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

9.3. 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, udhuse samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, også for så vidt angår carportene, som dog er for den enkelte brugers regning.

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 bestyrelsen for andelshaverens regning lade arbejdet udføre, og andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

## § 10.

### Forandringer

10.1. Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i boligen. Enhver forandring skal senest 3 uger, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske senest 14 dage efter anmeldelsen. Indsigelsen betyder, at iværksættelse af forandringen skal udskydes indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

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

10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, eller til at opsætte eller ændre hegn, opføre drivhuse eller udestuer, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.4. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

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

10.6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovningen 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 end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, så som svigtende salg. 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.

11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser skal godkendes af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

## § 12.

### Husorden

12.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

12.2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

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

## § 13.

### Overdragelse

13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. Andre andelshavere der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Boliger på 96m<sup>2</sup> og derover skal fortrinsvis tilbydes par. Hvis der ikke internt er ansøgende par, kan andelen tilbydes par eksternt, før enkelt personer kan komme i betragtning.
- C. Såfremt bestyrelsen vælger at føre interesseliste over kommende andelshavere, kan bestyrelsen frit vælge fra listen, og træffe beslutning om, hvem der skal have tildelt den ledige bolig.

## § 14

### Pris

14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en pris og højst 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. 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 prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

C. Værdien af forbedringer og beplantninger m.v. af det til boligen hørende have areal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

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

E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektivt 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. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

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

14.5. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver og godkendt af bestyrelsen.

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



§ 15.  
Fremgangsmåde

15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, energimærke, referat af seneste ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinær generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, hvis en sådan er udarbejdet samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for gældende vedligeholdelsestand. Erhververen skal desuden have udleveret nøgleoplysningsskema.

Erhverver skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

15.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et administrations gebyr.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.v., samt refunderer udgifter og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

På overtagelsesdagen afleveres boligen i ryddet og rengjort stand.

Ved rengjort forstås

- rengøring af diverse hårde hvidevarer samt sanitet, herunder afløb og ventilation
- alle gulve fejes og vaskes
- paneler, døre og karme vaskes af
- alle skabe rengøres såvel indvendigt som udvendigt
- vinduesrammer og karme rengøres

Bestyrelsen påser, at dette er i orden, og kan i modsat fald tilbageholde beløb til rengøring.

15.3. 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 garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

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

15.4. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler eller evt. manglende rengøring, konstateret ved overtagelsen.

15.5. Senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser frem til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedr. skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsen.

Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte overfor overdrageren.

15.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16. Ubenyttede boliger

16.1. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter at en andelshaver er fraflyttet sin bolig er fundet en ny andelshaver, eller der foreligger en overdragelsesaftale i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

## § 17. Dødsfald

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

17.2. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

## § 18. Samlivsophævelse

18.1. 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.

18.2. Reglerne 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.

18.3. 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 finder §§ 14-16 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 forpligtelse over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

#### § 19.

##### Opsigelse

19.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

#### §20.

##### Eksklusion

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

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

B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.

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

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

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

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

20.2. Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

20.3. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og der forholderes som bestemt i § 17.

20.4. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser over for foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre og rengøre 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. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21.  
Ledige boliger

21.1. I tilfælde hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17, 18 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit hvem der skal overtage boligen.

§ 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 og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og revisorberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det kommende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg ved skriftlig afstemning ved mere end en kandidat
  - a) Formand
  - b) Bestyrelse
  - c) Suppleanter
  - d) Intern revisor og revisorsuppleant
7. Eventuelt.

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

§ 23.  
Indkaldelse m.v.

23.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 4 ugers 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. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

23.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag i fælleshuset 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/bofælle. 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 2 stemmer.

23.6. En andelshaver kan kun give fuldmagt til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive stemmer i henhold til fuldmagt fra 1 andel.

#### § 24. Flertal

24.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/3 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

24.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja eller nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 ja eller 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 af 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 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

#### § 25. 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 een 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 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Genvalg kan finde sted.

27.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

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 to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

27.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

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

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

### § 28.

#### Møder

28.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet 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.

28.4. Forretningsordenen, der bl.a. kan indeholde uddelegering af nærmere fastsatte opgaver til forskellige udvalg, valgt blandt foreningens medlemmer.

### § 29.

#### Tegningsret

29.1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening, heraf skal den ene være formand eller næstformand.

### §30.

#### Administration

30.1. Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har en 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.

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

30.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på 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, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

30.4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen, 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 overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

### § 31.

#### Årsrapport

31.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en evt. administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

31.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

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

31.4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes

hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32.  
Revision

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

32.2. Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen blandt andelshaverne en intern revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter.

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en suppleant for den interne revisor.

§ 33.  
Udsendelse af regnskab

33.1. Den reviderede underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 14 dage forud for 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 foreningens Generalforsamling den 29. september 2020.

I bestyrelsen:

.....  
Stig Joensen  
formand

.....  
Brita Stubberup  
næstformand

.....  
Walter Lupp  
kasserer

.....  
Jytte Jensen  
sekretær

.....  
Marianne Hansen  
bestyrelsesmedlem