

# VEDTÆGTER

## FOR

### ANDELSBOLIGFORENINGEN MORELHAVEN AFSNIT III.

#### NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

##### § 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Morelhaven afsnit III."  
Foreningens hjemsted er i Høje Taastrup Kommune.

##### § 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen beliggende på matrikelnummer 12 bn, Høje Taastrup by, Høje Taastrup.

#### MEDLEMMER

##### § 3

- Stk. 1 Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.
- Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages et pengeinstitut eller en kreditforening, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 punkt 3.3 (gammelt punkt 3.2). Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 § 17. Den ufyldstgjorte panthaver hæfter for eventuelt tabt rentetilskud såfremt foreningen modtager et sådant krav fra långiver da foreningens lån er lån med rentetilskud.

Stk. 3 Hvert medlem må kun have brugsret til een bolig og er forpligtet til at benytte boligen, jfr. dog § 12. I det omfang andelshaveren tilsidesætter disse regler, og dette medfører tab for andelsboligforeningen, er andelshaveren forpligtet til at godtgøre foreningen dette tab. Et sådan krav sidestilles med skyldig boligafgift.

## **INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL**

### § 4

Stk. 1 Hvert medlem har ved stiftelsen betalt et indskud.

Stk. 2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.

### § 5

Stk. 1 Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, 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.

Stk. 2 Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### § 6

Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud

<u>2-rums boliger type a, b, c</u> Fordelingstal 1,479 % x 10 stk.	14,79%
<u>2-rums boliger type A, C</u> Fordelingstal 1,550% x 7 stk.	10,85%
<u>3-rums boliger type g</u> Fordelingstal 1,720% x 6 stk.	10,32%
<u>3-rums boliger type G</u> Fordelingstal 1,780% x 6 stk.	10,68%
<u>3-rums boliger type m</u> Fordelingstal 1,790% x 7 stk.	12,53%
<u>3-rums boliger type M, R</u> Fordelingstal 1,820% x 9 stk.	16,38%
<u>3-rums boliger type T, O</u>	

Fordelingstal 1,840% x 3 stk.		5,52%
<u>4-rums boliger type H, I</u>		
Fordelingstal 2,070 x 6 stk.		12,42
<u>4-rums boliger N, P</u>		
Fordelingstal 2,170% x 3 stk.		6,51%
<hr/>		
I alt	57 boliger	100,00%

## § 7

stk. 1 Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde " overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14 - 21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom.

stk. 2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 4 a.

Stk. 3 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Der henvises i øvrigt til de tidligere gældende regler i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **BOLIGAFTALE**

### § 8

Stk. 1 Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

## **BOLIGAFGIFT**

### **§ 9**

Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2 Prioritetsydelse på kreditforeningslån fordeles efter fordelingstal som nævnt i § 6.

Fællesudgifterne fordeles med en 1/57-del pr. bolig.

Stk. 3 Ved påkrav som følge af for sen betaling af skyldige beløb til andelsboligforeningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr i henhold til lejelovens regler.  
Gebyret er pligtig pengeydelse i andelsboligforholdet.

## **VEDLIGHOLDELSE M.V.:**

### **§ 10**

Stk. 1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, teknikerskabe/varmeskabe, målere, radiatorer inkl. radiatorventiler samt udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes slid og ælde.

Ved vedligeholdelsesarbejder der kræver autoriseret håndværker skal kopi af faktura afleveres til bestyrelsen efter endt arbejde.

Stk. 2 Andelshaveren er endvidere forpligtet til at vedligeholde evt. haveareal samt evt. have-/terasseanlæg. Den øvrige udvendige vedligeholdelse såsom maling af døre, vinduer, udhuse, udhæng m.m. hører under foreningens vedligeholdelsespligt.

Til afholdelse af fælles arbejdsdage i andelsboligforeningens regi er hver husstand forpligtet til at lade minimum 1 person deltage i fællesarbejdet på mindst 1 af 2 årlige arbejdsdage, eller betale et beløb for udeblivelse fra fællesarbejdet. Beløbets størrelse fastsættes af generalforsamlingen ( og er fastsat til kr. 500 i 2002 ) beløbet sidestilles med skyldig boligafgift. Bestyrelsen kan, hvor særlige forhold taler herfor, undlade at opkræve beløbet hos andelshaver.

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelses arbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne

udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 23, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

## **FORANDRINGER**

### **§ 11**

Stk. 1 Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Stk. 2 Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Anmeldelsen skal være skriftlig og er først gyldig, når den er underskrevet af 3 bestyrelsesmedlemmer. Arbejder, der kræver byggetilladelse kan ikke iværksættes, før denne har været forevist bestyrelsen. Udstedes der ibrugtagningstilladelse skal kopi afleveres til bestyrelsen. Ved arbejder der kræver autoriseret håndværker skal kopi af faktura afleveres til bestyrelsen efter endt arbejde. Bestyrelsen kan kræve, at derfor andelshavers regning antages af bestyrelsen en sagkyndig til vurdering af, om en forbedring er udført efter gældende forskrifter, herunder er udført håndværksmæssigt forsvarligt. Bestyrelsen kan kræve, at konstaterede fejl og mangler eller ulovlige konstruktioner skal udbedres af andelshaver, så snart de konstateres

## **UDLEJNING M.V.**

### **§ 12**

Stk. 1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

Stk. 2 I det omfang en andelshaver udlejer sin bolig, og dette medfører, at andelsboligforeningen mister tilskud f.eks. i form af rentebidrag, er andelshaveren forpligtet til at godtgøre foreningen det heraf følgende tab. Et sådan krav sidestilles med skyldig boligafgift.

## **HUSORDEN**

### **§ 13**

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

## **OVERDRAGELSE AF ANDELEN**

### **§ 14**

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne 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 i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på

bestemmelserne i § 20 og § 21.

Stk. 3 Foreningen er forpligtet til at have en intern og en ekstern venteliste.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Bestyrelsen henvender sig til andelshaver, der har stået længst på den interne venteliste, til en bolig i den størrelse der sættes til salg. Bestyrelsen oplyser hvilke nr. de er i rækkefølgen, andelshaverne har 8 dage til at besvare en henvendelse. Anciennitet i foreningen har ingen betydning her.
- c) Andre andelshavere, får meddelelse via opslag i skurene, hvorefter andelshaverne har 8 dage til at reagere, her er det anciennitet for andelshaverne der er gældende.
- d) Herefter kan salget ske til interesseret på den ex terne ventelisten, de har 3 dage til at besvare en henvendelse.
- e) Herefter kan boligen sælges frit.

Såfremt prisen for en lejlighed, der har været udbudt til ventelisten/opslået i skabene nedsættes med mere end 15 % skal den udbydes til ventelisten/opslås i skabene igen. Der skal ikke udbydes til ventelisten/opslås i skabene igen såfremt der med tilbuddet om ledig bolig fulgte en opfordring om at afgive et købstilbud til sælger.

Meddelelse om ledige boliger vil blive opslået i skurene. Det er alene bestyrelsen der godkender køb/salg.

## **OVERDRAGELSESSUM**

### **§ 15**

Stk. 1 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning derom.

Stk. 2 Ved overdragelse af en andel må prisen således ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, eventuelle forbedringer i andelsboligen i dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning. Ved salgsaftaler, som indgås efter regnskabsårets afslutning, men før ny andelskrone er godkendt, kan en sælger i salgsaftalen aftale, at andelsprisen skal reguleres op/ned alt afhængig af, hvad den til sin tid godkendte andelskrone bliver.

Stk. 3 For så vidt angår forbedringer af andelsboligen, kan disse medtages ved prisfastsættelsen efter de derom til enhver tid gældende regler, jfr. herunder lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Ved vurderingen af forbedringer anvendes ABFs til enhver tid gældende vurderingskatalog.

## § 16

Stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelsgaver. Bestyrelsen kan for sælgers regning bestemme at antage en uvildig vurderingsmand til at vurdere og fastsætte prisen for forbedringer, inventar og løsøre, jf. 1. pkt.

Sælger skal for sælgers regning ved salg fremvise en el – og vvs-attest udfærdiget af den af foreningen anviste autoriserede Elektriker/VVS – installatør. Attesten skal være udarbejdet efter, at boligen er sat til salg og må højst være 12 mdr. gammel. Mangler ifølge el- og vvs syn skal være lavet af sælger før boligen overdrages til køber.

Stk. 2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en vurderingsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en vurderingsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges vurderingsmanden af boligretten.

Vurderingsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Vurderingsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## **FREM GANGSMÅDEN**

### § 17

Stk. 1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Over

dragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Bestyrelsen berettiges til at antage en sagkyndig vurderingsmand på sælgers regning til vurdering af forbedringer i lejligheden, og om der ydes et særligt tillæg eller fradrag for lejlighedens vedligeholdelsesstand. Der skal være afholdt et fraflytningsyn senest en måned før overdragelsen enten af bestyrelsen eller af en vurderingsmand.

Stk. 3 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på indfrielse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.

Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Ved en andelshavers fraflytning tilbageholdes 10% af salgssummen til dækning af fejl/mangler i boligen ved købers overtagelse af boligen. Bestyrelsen skal senest 3 uger efter overtagelsesdagen afregne til sælger under iagttagelse af § 17 stk. 6 og stk. 7.

Stk. 6 Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligen, vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 7 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.



Stk. 8 Såfremt der mellem køber og sælger opstår strid om prisen for lejligheden eller nedslag for mangler og eller lignende, er foreningen berettiget til at frigive eventuelt tilbageholdte beløb til sælger, såfremt ingen af parterne senest 3 måneder fra overtagelsesdagen har dokumenteret overfor foreningen, at der er startet en retssag, syn og skøn eller voldgift op.

## § 18

Stk. 1 Har andelshaveren ikke inden for 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt 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 § 17.

## § 19

Stk. 1 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## **DØDSFALD**

### § 20

Stk. 1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2 Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt til berettiget til andel og bolig ved dennes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

## **SAMLIVSOPHÆVELSE**

### § 21

Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.

Stk. 3 Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## **OPSIGELSE**

### **§ 22**

Stk.1 Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførelse af andel.

## **EKSKLUSION**

### **§ 23**

Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dets brugsret til ophør følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet;
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet;
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt;
- 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 5) Når et medlem ikke betaler skyldige ydelser på lån som andelsboligforeningen helt eller delvist har garanteret/kautioneret for, og dette medfører, at andelsboligforeningen bliver opkrævet herfor.

Stk. 2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

## **GENERALFORSAMLING**

## § 24

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditets-budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 25

Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 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. 2 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 3 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver, idet en andelshaver dog maksimalt kan repræsentere een bolig udover sin egen.

## § 26

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

Stk. 2 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## § 27

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## **BESTYRELSEN**

## § 28

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## § 29

Stk. 1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år af gangen. Bestyrelses-suppleanter vælges for 1 år af gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4 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.

### § 30

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende til knytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### § 31

- Stk. 1 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 tilstede.
- Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

### § 32

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at omlægge foreningens lån til lån med fast rente, såfremt lånets løbetid ikke forlænges med mere end højst 5 år.
- Stk. 2 Bemyndiget til at underskrive erklæring om adkomst (til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lign. i andelsboliger) ifølge lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber og/eller den til enhver tid værende lovgivning herom er den til enhver tid værende administrator ved en advokat eller ved 2 medarbejdere fra samme firma i fællesskab.

## **REGNSKAB OG REVISION**

### § 33

- Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator 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 andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

Generalforsamlingen kan hvert år, uden forudgående forslag herom, i resultatopgørelsen hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse. Beløbet kan anvendes til genopretning, vedligeholdelse, forbedringer og/eller fornyelse. Det hensatte beløb medregnes ikke i beregningen af andelsværdien.

Stk. 3 Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte som i procent af indskudskapitalen.

Stk. 4 Regnskabet er 1. juli - 30. juni.  
Første regnskabsår dog fra andelsboligforeningens stiftelse til 30. juni 1992.

#### § 34

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, 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 andels-haverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

#### OPLØSNING

#### § 35

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af 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 andeles størrelse.

#### KOMMUNIKATION

#### § 36

Stk. 1 Kommunikation, såsom indkaldelser, meddelelser og opkrævninger kan sendes som fysisk brev eller som e-mail.

Stk. 2 Regnskaber, vedtægter, forslag og referater, fx i forbindelse med generalforsamling kan fremlægges på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen kan via mail give medlemmerne meddelelse om, at der er dokumenter på hjemmesiden.

Stk. 3 Medlemmerne skal oplyse e-mailadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmerne har ansvaret for, at alle ændringer i kontaktoplysningerne bliver meddelt bestyrelsen og administrator straks muligt.

**Stk. 4 Indkaldelse til møder og andre væsentlige informationer skal bekendtgøres ved opslag, så medlemmerne, der ikke har e-mail, har mulighed for at rekvirere materialet hos bestyrelsen eller administrator.**

Således vedtaget på andelsboligforeningens stiftende generalforsamling den 26. september 1990.

Ændring af § 3, stk. 2, § 12, nyt stk. 1, og § 23, stk. 1, nyt pkt. 5, vedtaget på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling den 23. november 1994.

Ændring, ny § 10, vedtaget på andelsboligforeningens ekstraordinære general-forsamling den 22. marts 1995.

Ændring af § 7 stk. 1 samt ny § 17 stk. 5, 3. afsnit, vedtaget på ordinær generalforsamling 23. september 1998.

Ændring af § 33, stk. 2 nyt afsnit, vedtaget på ordinær generalforsamling 27.09.1999.

Ændring af § 7, stk. 1. tilføjelse og § 17 stk. 2 nyt afsnit. Ordinær generalforsamling 04.10.2001. § 10, stk. 2 og § 17 stk. 2. Ordinær generalforsamling 09.10.2002.

Ændringer af § 7. nyt stk. 1, stk. 2 og stk. 3. Gl. § 7.stk. 2 ændret til stk. 4.  
§ 17 stk. 5. 1 ste. punkt slettet og nye bestemmelser indsat.  
§ 32 nyt stk. 2. vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 24.02.2005  
§ 7, § 10 og § 15 ændret på ordinær generalforsamling 12.10.2005.  
§ 10 stk. 2 og § 14. stk. 2 b ændret på ordinær generalforsamling 23.10.2006.  
§ 14 stk. 3, 2 afs. tilføjelse om beslutning på ordinær generalforsamling 24.10.2007

Ændring § 9, nyt stk. 3 og § 17 nyt stk. 8 ordinær generalforsamling 28.10.2010  
Ændring § 3.2 nyt stk. 3.2 gl. stk. 3.2 ændret til stk. 3.3. ex.ord.gf. 15.03.2011  
Ændring § 17 stk. 5. sidste afsnit kr.10.000 ændret til 10 % og § 16 stk. 1 nyt afsnit 2. Ordinær generalforsamling 27.10.2011. Nyt afsnit til § 14. stk. 3, § 11 stk. 2 tilføjelse, § 10, stk. 1 nyt afsnit 2 ordinær generalforsamling 13.11.2012.

Ændring § 16 stk. 1. anden afsnit, 6. mdr. ændret til 12 mdr. Ordinær generalforsamling 27.10.2014.

Tilføjelse og præcisering af note til § 14, stk.3, pkt. 3. Ordinær generalforsamling 11.11.2015.

Ændring af § 24, stk.1, 4 måneder ændret til 5 måneder. Ændring af § 9, stk.2, indekslån ændret til kreditforeningslån. Ordinær generalforsamling 24.11.2016.

Ændring og tilføjelse af § 14, stk.3. Ændring og tilføjelse af § 17, stk. 2.2. Tilføjelse af § 36. Ordinær generalforsamling 07.11.2018.

Ændring af § 16, stk.1. § 32, stk.1, tilføjelse af 2. afsnit. Ordinær generalforsamling 25.11.2020.

**Ændring af § 11, stk.2 - tilføjelse af nyt afsnit. Ændring af § 16, stk.1 og 2, skønsmand ændret til vurderingsmand. Ændring af § 15, stk.3, tilføjelse. Ordinær generalforsamling 17.11.2022.**