

VEDTÆGTER

for

Senior Andelsboligforeningen ”MØLLEBÆKVEJ”

CVR : 29450226

E-mail : ab.moellebaekvej@gmail.com

Web : ab-moellebaekvej.dk

(Dette skrift består af forside & 15 sider og sidst opdateret d. 15. april 2023)

§ 1

- Navn og hjemsted**
- 1.1 Foreningens navn er Senior Andelsboligforeningen "Møllebækvej"
 - 1.2 Foreningens hjemsted er Køge kommune

§ 2

- Formål**
- 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 8 AD, Herfølge by, beliggende Møllemarksvej 1-61, 4681 Herfølge

§ 3

- Medlemmer**
- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver der er fyldt 50 år og beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
Såfremt andelshaveren er et ægtepar registreret partner eller to personer der lever sammen, er det tilstrækkeligt, at den ene person opfylder alderskravet. Det er endvidere en betingelse, at andelshaveren, registrerede partner eller samlever ikke har hjemboende børn. Bestyrelsen er dog bemyndiget til i visse tilfælde at dispensere fra alderskriteriet og at optage medlemmer fra 45-årsalderen
 - 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, 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, 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 ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bo i boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende

§ 4

- Indskud**
- 4.1 Indskuddet er det på den senest afholdte generalforsamling vedtagne andelsværdi.
 - 4.2 Indskuddet skal indbetales 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 i forbindelse

med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og 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 §§ 13-18, 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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

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

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

§ 7

Boligaftale

7.1 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse – dog kan der efter-indhentes godkendelse fra boligforeningens bestyrelse tillades, at der fra boligen drives liberalt erhverv, når reglerne i Køge Kommunes lokalplan 5-08.4 overholdes og alle tilladelser fra kommunen er indhentet

§ 8

Boligaft

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

8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

A Den del af boligaften, der modsvare udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og til forsikringer fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

B Vedligeholdelse og fornyelse, renovation og øvrige driftsudgifter fordeles med lige store beløb pr. bolig.

- 8.3 I tilfælde af uforudsete, men nødvendige udgifter, skal bestyrelsen være bemyndiget til at opkræve et ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10% af det på generalforsamlingen fastsatte årlige bidrag.
- 8.4 Boligafgiften betales månedligt den 1. 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.
- 8.5 Alle andelshavere er pligtige til at tilmelde boligafgiften til opkrævning via PBS.

§ 9

Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al indvendig vedligeholdelse i boligen, bortset fra vedligeholdelse/reparationer af varmeanlæg og fælles forsynings – og afløbsledning fra første brønd og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. gulve og køkkenborde. Vedligeholdelsespligten omfatter ligeledes forringelse som skyldes slid og ælde. Før reparation og vedligeholdelse af varmeanlæg (gasfyr og gulvvarme), skal der rettes henvendelse til vedligeholdelsesgruppen (se opslag i udhængsskab) det påhviler hver andelshaveren en egenbetaling på kr. 1.000,00 ved hvert tilkald. Andelsboligforeningen betaler vedligeholdelse og evt. reparation af varmeanlæg, herunder gulvvarme. udover andelshavers egenbetaling på kr. 1.000,00 pr. tilkald. Det påhviler vedligeholdelsesgruppen at bestille service. Andelshaveren skal kontakte vedligeholdelsesgruppen ved fejl på varmeanlægget. Bestiller andelshaveren selv service på varmeanlægget er dette for egen regning. Endvidere betaler foreningen for fælles forsynings- og afløbsledninger, sætningsskader på vådrum (herunder bryggers) udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre.
- 9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede have areal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af have arealet og for fælles eller egne hegn. Beboerne skal selv stå for både den indvendige og den udvendige klipning af deres hække. Regler for højde m.v. følger tidligere truffne beslutninger. Alle ”midterhuse uden carporte” må etablere en låge ind til deres haver for at undgå at skulle have græsslåmaskine m.m. ind igennem deres stuer, disse låger betales af foreningen og skal være ens - placering og udseende skal godkendes af bestyrelsen.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings-vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og fælles anlæg. Al vedligeholdelse af redskabsskur, carport og det til boligen hørende have areal påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Nødvendig fornyelse af redskabsskur og carport påhviler foreningen.

- 9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.
- 9.6 Andelsboligforeningen indkøber materialer (maling, m.v.) til udvendig vedligeholdelse – dette for at sikre f.eks. ens farvesætning.

§ 10

Forandringer

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage konstruktive forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte/ændre markise, drivhus, hegn eller parabol, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at denne vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10.5 Såfremt en andelshavers fysiske tilstand gør det nødvendigt at ændre på boligens indretning gives der ret til at få dette udført i det omfang det skønnes nødvendigt af de sociale myndigheder.
Bestyrelsen giver myndighederne ret til at ændre boligindretning såvel indvendig som udvendig.
Andelshaver orienterer foreningen forinden ændringer i boligen iværksættes.
Der udarbejdes skriftlig aftale mellem andelshaver og kommune (kopi til foreningen over ændringer).
Kommunen yder bistand til andelshaver vedrørende ændringer i boligen.
Andelshaveren har pligt til retablering af bolig ved fraflytning eventuelt med bistand fra kommunen.
Det skal klart fremgå af aftalen mellem andelshaver og kommune hvorledes retableringen skal ske.

§ 11

Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre vedkommende er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3 samt §3 stk.1.

- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12

Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Andelshaveren er berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, rimelig størrelse og på betingelse af at det ikke er til væsentlig gene – dette gælder også dyr på gæstebesøg. Bestyrelsen skal godkende hunde inden en hund anskaffes. Forbudte hunderacer der ligner, eller kan forveksles med forbudte hunderacer vil ikke blive accepteret.
- 12.3 Vedrørende udlejning af fælleshuset – der henvises til ”Udlejningsaftale vedr. udlejning af fælleshus”.
- 12.4 Andelshavere skal til enhver tid følge Køge Kommunes regler ved sortering af affald.

§ 13

Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende 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 (se bl.a. § 3.1); men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Når en andel udbydes til salg, gælder betingelserne i 3 måneder. Såfremt en andel ikke er solgt inden for denne tid, skal salget fornyes for en ny periode. Fornyelsen skal ske hver 3. måned så længe andelen ønskes solgt.
- 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 børn, børnebørn, søskende eller forældre til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- Det forudsættes, at den der indstilles, i øvrigt opfylder betingelserne i §3 stk. 1 for så vidt angår alderskrav m.m.

- B Andelshavere der er indtegnet på digital intern venteliste, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten er dog betinget af, at den bolig, som andelshaveren i forvejen er ejer af, er frigjort således at indstillingsretten vedrørende denne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver (= tidligere andelshaver af den nu ledige bolig).
- C Andre personer, der er indtegnet på en digital ekstern venteliste. Den der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt betaler et gebyr for at bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten. Hvis de ikke betaler gebyret, slettes de af listen.
- D Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille en kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.
- E De under pkt. B, C og D anførte personer /andelshavere skal via digital venteliste og opslag på foreningens opslagstavle gøres bekendt med at en andel/bolig er til salg. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig der er tale om samt den maximale overdragelsessummen. Med en svarfrist på 14 hverdage opfordres de under pkt. B, C og D anførte personer om at give et lovligt bud på andelen/boligen der er til salg. Buddet afgives på den eksterne digitale ventelisteplatform.
- 13.3 Hvis der ikke findes en køber til den maksimalt godkendte pris jfr. §14 eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til anden person, der ikke er nævnt i §13, skal denne køber/person være bundet af sit tilbud i 10 hverdage.
Såfremt nedsættelsen er mere end 15% lavere end den udbudte pris eksklusive løssøre, skal de indtegnede på ventelisterne have tilbudt andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side, med en frist til accept dagen før købers frist udløber.
Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisterne, skal meddele om de er interesseret i at få boligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis den ikke sælges i første runde.

§ 14.

Pris

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.
Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han/hun selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

- B 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.
 - C 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, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
 - D Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - E Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive 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. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5 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.

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 årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 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 (nu Erhvervsstyrelsen) herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i

ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- 15.3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.4 Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- 15.7 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. 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 over for overdrageren.
- 15.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede boliger

- 16.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 § 15.

§ 17

Dødsfald

- 17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner uanset alder være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen (jfr. § 3).

- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke

ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- A Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
 - B Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
 - C Afdødes børn, børnebørn, søskende eller forældre.
 - D Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
 - E Erhververen i § 17.2.B, C og D skal godkendes af bestyrelsen.
- 17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- 17.4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2.A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13.2.B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18

- Samlivsophævelse**
- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen (jfr. § 3).
- 18.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 18.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18.2 finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15.3 - 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser 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 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen
- bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.6,
 - C optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

- 20.2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13.2. B til D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- 20.3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21

Generalforsamling

- 21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1 Valg af dirigent.
 - 2 Bestyrelsens beretning.
 - 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
 5. Beslutnings om evt. ændring af boligafgiften
 6. Bemyndigelse til bestyrelsen om en op til 2,5% regulering af boligafgiften inden næste generalforsamling
 - 7 Forslag.
 - 8 Valg af bestyrelse og revisor
 - 9 Eventuelt.
- 21.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22

Indkaldelse m.v.

- 22.1 De i § 21.2, 3 og 4 nævnte generalforsamlinger indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 22.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen
- 22.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

- 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 **en** stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/ registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive **een** stemme i henhold til fuldmagt.
- 22.6 Dersom ét medlem fremsætter ønske om skriftlig afstemning, er det generalforsamlingen, der beslutter om den finder sted. Ved personspørgsmål skal der **altid** foretages skriftlig afstemning.

§ 23

Flertal

- 23.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 23.2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 23.3 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 endelig vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 23.4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24

Dirigent m.v.

- 24.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 24.2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

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

§ 26

- Bestyrelsesmedlemmer** 26.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 6 bestyrelsesmedlemmer, efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 26.2 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år.
Formanden og to bestyrelsesmedlemmer vælges **i ulige år**
Kassereren og tre bestyrelsesmedlemmer **i lige år**.
- 26.3 Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
- 26.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen én eller to bestyrelsessuppleanter, med angivelse af deres rækkefølge, som på lige fod med bestyrelsen får tildelt faste opgaver som suppleanterne løser for foreningen. Suppleanter har ikke stemmeret til bestyrelsesmøderne.
- 26.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.
Genvalg kan finde sted.
- 26.6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen i tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse i tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

- Møder** 27.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 27.2 Sekretæren udarbejder referat af alle møder som sendes elektronisk til bestyrelsesmedlemmerne til godkendelse, hvorefter det arkiveres elektronisk såfremt der ikke har været indsigelser inden 5 hverdage. Evt. indsigelser behandles på næste bestyrelsesmøde.
- 27.3 Bestyrelsesmøder indkaldes af det medlem af bestyrelsen, der er valgt til at føre protokol for bestyrelsen, så ofte anledning findes at foreligge samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
Bestyrelsen er beslutningsdygtig når over halvdelen af medlemmerne er til stede.
Beslutning træffes af de fremmødte medlemmer ved simpelt stemmeflertal. Såfremt der er stemmelighed blandt de fremmødte, træffes ingen beslutning, før bestyrelsen er samlet med alle medlemmer.
I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

- Tegningsret** 28.1 Foreningen tegnes af den samlede bestyrelse i lånesager, i andre sager af mindst 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 29

Administration

- 29.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 29.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, 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 særskilt konto i et pengeinstitut fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved brug af homebanking/netbank ved underskrift fra kassereren og et bestyrelsesmedlem i forening.
Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift (forfaldsdato d. 1. i måneden), leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto,
Foreningen har også mulighed for at købe korte obligationer med løbetid på max. 5 år, således at foreningens indestående i pengeinstitut sikres bedst mulig rente.
Foreningen kan endvidere indsætte kontante midler ind på aftalekonto (konto med forhøjet rente). De beløb der bindes på denne måde, er alene de beløb som hensættes til fremtidig vedligehold af bygninger og fællesanlæg.
- 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 regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber 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 i en note til årsrapport.

§ 30

Årsrapport

- 30.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 30.2 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 årsrapporten.
- 30.3 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31

Revision

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

§ 32

- 32.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- 32.2 Budgettet til den årlige generalforsamling udsendes samtidig med indkaldelsen.

§ 33**Opløsning**

- 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.

Revideret vedtægt jf. generalforsamlinger den 29. marts 2023 i underskrevet

Dirigent på generalforsamling revisor Kenneth Barret

Formand Lissie Kirk

Næstformand Dorte Lilja

Kasserer Susanne Hansen

Sekretær Conni Shigebu

Bestyrelsesmedlem Peter Mortensen

Bestyrelsesmedlem Finn Jensen

Bestyrelsesmedlem Andreas Johannsen