

**VEDTÆGTER**

**FOR**

**A/B ROSENHAVEN**

**§ 1.**  
**Navn og hjemsted**

(1.1) Foreningens navn er A/B Rosenhaven.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Høje-Taastrup Kommune.

**§ 2.**  
**Formål**

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 7 FR Taastrup Valby By, Rønnevang, beliggende Skolevej 10, 2630 Taastrup.

**§ 3.**  
**Medlemmer**

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der 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.

(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 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.

(3.6) Som medlem kan ligeledes optages den, som køber en andelslejlighed i ejendommen og udlejer denne til egne børn, jf. reglerne om forældre køb og dokumentation herfor i § 11. Den som bliver optaget som medlem jf. reglerne om forældre køb, er således ikke omfattet af reglerne i § 3 om indflytning, beboer og bopælspligt.

#### **§ 4. Indskud**

(4.1) Indskuddet udgør følgende beløb:

Bolig nr.	Kontant indskud i kr.	Bolig nr.	Kontant indskud i kr.	Bolig nr.	Kontant indskud i kr.
1	255.000	22	445.000	43	255.000
2	255.000	23	445.000	44	255.000
3	340.000	24	445.000	45	340.000
4	340.000	25	445.000	46	340.000
5	340.000	26	445.000	47	340.000
6	340.000	27	445.000	48	340.000
7	340.000	28	340.000	49	340.000
8	340.000	29	340.000	50	340.000
9	340.000	30	340.000	51	340.000
10	340.000	31	340.000	52	340.000
11	255.000	32	340.000	53	255.000
12	255.000	33	340.000	54	255.000
13	340.000	34	340.000	55	425.000
14	340.000	35	340.000	56	425.000
15	425.000	36	445.000	57	340.000
16	425.000	37	445.000	58	340.000
17	425.000	38	445.000	59	340.000
18	425.000	39	445.000	60	340.000
19	340.000	40	445.000	61	425.000
20	340.000	41	445.000	62	425.000
21	445.000	42	445.000		

(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 lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, 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) Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-21, 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. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

(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) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog kan en bolig under særlige omstændigheder, og når det kan ske uden gene for foreningens øvrige medlemmer, efter særlig tilladelse fra bestyrelsen benyttes til visse former for liberalt erhverv.

## **§ 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 efter indskuddets størrelse.

## **§ 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 hoveddør samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2.) I det omfang der til boligen er knyttet altan eller brugsret til have, er andelshaveren endvidere forpligtet til at vedligeholde altanen/haven. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af haven. Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages vedligeholdelsen ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning.

(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, redskabsskure, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

(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 foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

## **§ 10. Forandringer**

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter stk. 3, hvilket skal ske inden 2 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, herunder eventuel altan eller eventuelt redskabsskur, eller til at opsætte hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende på boligernes arkitektoniske udtryk, 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 anden tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## **§ 11. Fremleje**

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist 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 såsom svigtende salg. 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 betingelser.

(11.4) Uanset reglerne i stk. 1-3, kan et medlem til enhver tid udleje sin andel til eget barn, som ikke skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog reglerne om dokumentation i stk. 5. Fremlejen er tidsbegrænset, om end dog at andelshaveren ifalder ansvar for handlinger og/eller undladelser jf. vedtægternes § 24, begået af fremlejetageren, hvorved andelshaveren kan ekskluderes jf. reglerne i § 24, såfremt fremlejetageren af bestyrelsen findes at være omfattet af betingelserne for eksklusion. Det skal fremgå af den udfærdigede fremlejeaftale, at fremlejetageren er indforstået med og accepterer, at fremlejemålet kan opsiges af bestyrelsen efter det ovenstående og jf. vedtægternes § 24.

(11.5) I forbindelse med udlejning af andel til egne børn, jf. stk. 4, kan bestyrelsen kræve den for dem nødvendige dokumentation for andelshavers familietilhørsforhold til fremlejetageren. Det er en betingelse for godkendelse af fremlejemålet, at bestyrelsen er i besiddelse af en for dem fornøden dokumentation for familietilhørsforhold mellem andelshaver og fremlejetager. Med "eget barn" menes i disse vedtægter den, som er den biologiske eller adopterede søn eller datter af andelshaveren. Som "eget barn" anses derfor ikke den, som alene hører under andelshavers værgemål jf. Værgemålsloven, eller som er underlagt midlertidig forældremyndighed under verserende sag om forældremyndighed, jf. Forældreansvarslovens § 26, stk. 1.

## **§ 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 kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **§ 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 bebod eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Foreningen bestyrer 3 ventelister, som bruges ved fordeling af fortrinsret til at overtage andel og bolig. Ventelister betegnes i det følgende som A, B og C.

Rækkefølgen for fortrinsret til at overtage en andel gives i nedenstående punkter 1-5:

1. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
2. Andre andelshavere, der er indtegnet på Venteliste A hos bestyrelsen. Venteliste A er for andelshavere, der ønsker at overtage en anden bolig i foreningen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Indtegning sker ved skriftligt besked til bestyrelsen, og indtegningen A skal bekræftes over for bestyrelsen en gang årligt på dennes anmodning. Det er uden omkostninger for andelshaveren at være skrevet op på listen.
3. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver, og indtegnet på Venteliste B hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Hver andel kan have én kandidat opstillet på ventelisten. Indtegning sker ved skriftligt besked til bestyrelsen, og indtegningen skal bekræftes over for bestyrelsen en gang årligt på dennes anmodning. Bestyrelsen kan opkræve betaling ved indtegning og ligeledes ved den årlige bekræftelse for opskrivning på listen. Kandidaten skal godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.
4. Andre personer, der er indtegnet på Venteliste C hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Indtegning sker ved

skriftligt besked til bestyrelsen, og indtegningen skal bekræftes over for bestyrelsen en gang årligt på dennes anmodning. Bestyrelsen kan opkræve betaling beløb ved indtegning og ligeledes ved den årlige bekræftelse for opskrivning på listen. Kandidaten skal godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.

5 . Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Har en andelshaver fremlejet sin andel til eget barn efter reglerne herom i § 3, stk. 6 og § 11, stk. 4 og 5, er han til enhver tid berettiget til, uanset fremtidige vedtægtsændringer om anvisningsretten, at overdrage sin andel til netop det eget barn, som er fremlejetager af andelen på overdragelsestidspunktet. Fremlejetageren er i dette tilfælde således ikke underlagt bestyrelsens godkendelse, uanset § 13 stk. 1. Overdragelsen sker i øvrigt efter reglerne i §§ 14ff.

## **§ 14. Pris**

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 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.
- 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, såsom køkken, skabe, gulve, fliser mv., opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som nedenfor anført.
- C) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af den til boligen eventuelt tilknyttede have 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 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, excl. 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 normal levetid.

(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) I forbindelse med overdragelsen af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for god eller mangelfuld vedligeholdelsesstand, på grundlag af en vurdering, foretaget af en af bestyrelsen valgt sagkyndig person efter bestemmelserne i § 14.1 litra A – E og §§§ 14.2, 14.3 og 14.4. Vurderingsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Udgiften til udarbejdelse af vurderingsrapporten deles ligeligt mellem køber og sælger.

(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 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) 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 gebyr. Overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens

og/eller administrator ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion

(15.3) 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 frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. 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 konstateret ved overtagelsen.

(15.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(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) 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 i overensstemmelse med § 21, 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 være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

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

- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til en af 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) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 21, 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) 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 fortsættelse af medlemsskab 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 § 18, stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 19. Opsigelse**

(19.1) En andelshaver kan ikke opsiges 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, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med § 21, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på.

## **§ 21. Ledige boliger**

(21.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 stk. 2, 3 eller 4.

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.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

### **§ 23.**

#### **Indkaldelse m.v.**

(23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

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

(23.3) 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.

(23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/samlever 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.

(23.5) Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

## **§ 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 1/5 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 og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 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 én 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 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(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 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(27.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

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

## **§ 28.**

### **Møder**

(28.1) 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 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.

## **§ 29.**

### **Tegningsret**

(29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 30. Administration**

(30.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til 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.

(30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i stk. 3 og 4 finder da 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 være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(30.4) 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.

(30.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## **§ 31. Regnskab**

(31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra stiftelsen til 31. december 2004.

(31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab 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 en note til regnskabet.

## **§ 32. Revision**

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



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

### **§ 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.

### **§ 34**

#### **Bemyndigelser**

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger samt indgå aftaler om finansielle produkter i pengeinstitutter med henblik på at sikre fremtidige ydelser. Bemyndigelsen er betinget af, at administrator forestår lånesagens gennemførelse. Bemyndigelsen er betinget af at bestyrelsen enstemmigt er enige om omprioriteringen og at administrator forestår omprioriteringens gennemførelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. april 2004.

**Vedtægternes §§ 6 og 15 ændret på ordinær generalforsamling den 16. april 2005.**

**Vedtægternes § 14 er ændret og § 34 tilføjet på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.**

**Vedtægternes §§ 13 og 21 er ændret og § 24.4 udgår. Dette blev besluttet på ordinær generalforsamling den 24. april 2007.**

**§ 3.2 tilføjet til vedtægterne. Dette blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 22. juni 2010.**

**§ 3.6, §11.4-5 og § 13.3 tilføjet til vedtægterne. Dette blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 16. april 2012.**

**§ 20, punkt A vedtægtsændring vedtaget på den ordinære generalforsamling den 12. april 2016.**

**§ 9.2, § 9.5 og § 20 stk. 1, litra D er ændret på den ordinære generalforsamling d. 4. april 2018.**