

**VEDTÆGTER FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN  
”RISGRÆSSET 1 – 21”  
FRAUGDE,  
5220 ODENSE SØ**



# Indholdsfortegnelse

|       |                            |        |
|-------|----------------------------|--------|
| § 1.  | Foreningens navn, hjemsted | side 1 |
| § 2.  | Foreningens formål         | side 1 |
| § 3.  | Medlemmer                  | side 1 |
| § 4.  | Indskud                    | side 1 |
| § 5.  | Hæftelse                   | side 1 |
| § 5.  | Hæftelse (forsat)          | side 2 |
| § 6.  | Andel                      | side 2 |
| § 7.  | Boligaftale                | side 2 |
| § 8.  | Boligafgift                | side 2 |
| § 8.  | Boligafgift (forsat)       | side 3 |
| § 9.  | Vedligeholdelse            | side 3 |
| § 9.  | Vedligeholdelse (forsat)   | side 4 |
| § 10. | Forandringer               | side 4 |
| § 11. | Fremleje                   | side 4 |
| § 11. | Fremleje (forsat)          | side 5 |
| § 12. | Husorden                   | side 5 |
| § 13. | Overdragelse               | side 5 |
| § 13. | Overdragelse (forsat)      | side 6 |
| § 14. | Pris                       | side 6 |
| § 14. | Pris (forsat)              | side 7 |
| § 15. | Fremgangsmåde              | side 7 |
| § 15. | Fremgangsmåde (forsat)     | side 8 |
| § 15. | Fremgangsmåden (forsat)    | side 9 |
| § 16. | Ubenyttede boliger         | side 9 |
| § 17. | Dødsfald                   | side 9 |

|       |                                    |         |
|-------|------------------------------------|---------|
| § 17. | Dødsfald (forsat)                  | side 10 |
| § 18. | Samlivsophævelse                   | side 10 |
| § 19. | Opsigelse                          | side 10 |
| § 20. | Eksklusion                         | side 10 |
| § 20. | Eksklusion (forsat)                | side 11 |
| § 21. | Ledige boliger                     | side 11 |
| § 22. | Generalforsamling                  | Side 11 |
| § 22. | Generalforsamling (forsat)         | side 12 |
| § 23. | Indkaldelse mv.                    | side 12 |
| § 24. | Flertal                            | side 12 |
| § 24. | Flertal (forsat)                   | side 13 |
| § 25. | Dirigent mv.                       | side 13 |
| § 26. | Bestyrelse                         | side 13 |
| § 27. | Bestyrelsesmedlemmer               | side 13 |
| § 27. | Bestyrelsesmedlemmer (forsat)      | side 14 |
| § 28. | Møder                              | side 14 |
| § 29. | Tegningsret                        | side 14 |
| § 30. | Administration                     | side 14 |
| § 30. | Administration (forsat)            | side 15 |
| § 31. | Regnskab                           | side 15 |
| § 32. | Revision                           | side 15 |
| § 33. | Årsregnskab                        | side 15 |
| § 34. | Opløsning                          | side 16 |
|       | Dato for vedtagelse af vedtægterne | side 16 |
|       | Bestyrelsens underskrifter         | side 16 |

**1. Navn, hjemsted:**

1.1 Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN RISGRÆSSET

1.2 Foreningens hjemsted er Odense kommune.

**2. Foreningens formål:**

2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere 20 boliger samt fælleshus på ejendommen, Risgræsset 1-21, 5220 Odense SØ. Delareal af matr.nr. 15 bn Fraugde by, Fraugde.

**3. Medlemmer:**

3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsaktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 3.1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelsen af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra b-d, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen

3.3 Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

**4. Indskud:**

4.1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til den indgåede tegningsaftale.

4.2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 14.

**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, 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 rate efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelser efter stk.1 og stk.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 6. Andel:**
- 6.1 Andelshaveren har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.
- 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 § 4a.
- 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 skal efter generalforsamlingens bestemmelser med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder samt ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- 8. Boligaftgift:**
- 8.1 Boligaftgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen til en til enhver tid bindende for alle.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- a. Den del af boligaftgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Dog afregnes vand, vandafledningsafgift, el og varme af den enkelte andelshaver efter forbrug i henhold til individuelle målere.

b. Renovation og antenne afregnes ligeledes af den enkelte andelshaver.

- 8.3 Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgiften kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje

## 9. Vedligeholdelse:

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer 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 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Spiræhækkene mellem og omkring boligerne holdes i en højde på max. 1,20 m. målt fra overkanten af fliserne.  
Ligusterhækken, der omkranser vores forening, holdes i en højde på max. 1,60 m.  
Dog for den del af hækken, på begge sider af indkørslen ved Flittergræsset/Risgræsset gælder det, at højden måles fra niveau med cykelstien.  
Ligusterhækken og samtlige spiræhække må kun klippes af det havefirma, der bestilles af bestyrelsen. Dette gælder toppen, yder – og indersiderne. Dog må den enkelte andelshaver gerne klippe de lange skud af i toppen.  
Generalforsamlingen kan fastsætte andre regler for vedligeholdelsen af havearealet, for fælles eller egne hegn og ydre fremtoning af boligen, herunder maling.  
Farven på redskabsrum skal holdes i trykimprægneringsgrøn, der indkøbes af foreningen.  
Farven på diverse egne hegn skal males i lysebrun (Pine), trykimprægneringsgrøn, sort, hvid eller antracitgrå.
- 9.2a Der afholdes 3 fælles arbejdsdage pr. år. Andelshavere, der ikke har deltaget ved de fælles arbejdsdage, vil den efterfølgende måned blive opkrævet 100,- kr. ekstra på fællesudgifterne.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre ind- eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtagelse på generalforsamlingen er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, som fremlægges på generalforsamlingen.
- 9.5 Vedligeholdelse af udestuer påhviler andelshaveren.
- 9.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den

nødvendige vedligeholdelse ikke inden for fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21. Andelshaveren hæfter for omkostninger hertil og beløb kan fradrages i overskydende beløb fra andelsboligen.

- 9.6a Andelshaver hæfter for alle foreningens udgifter til advokatbistand i forbindelse med vedtægtsovertrædelse, og til anvisninger i forhold til vedtægterne, der er givet af bestyrelsen.

## **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 efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen 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, opsætning eller ændring af hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt dette. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Generalforsamlingen vedtog i august 2004, at carporte ikke må opføres. Bestyrelsen kan nægte at godkende en omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshavers interesser.

- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplanen 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. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist, fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

## **11. Fremleje:**

- 11.1 En andelshaver må hverken hel eller delvis overlade boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk.2 og stk.3.
- 11.2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidigt forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 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 andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, på de af den fastsatte betingelser.

## **12. Husorden:**

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyr mv.

- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

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

- 12.3 *Ved arrangementer i fælleshuset er al rygning indendørs forbudt.*

- 12.4 Trailere må ikke holde parkeret på parkeringspladsen. Der henvises til trailerpladsen bag skuret ved fælleshuset.

## **13. Overdragelse:**

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

- 13.2 Fortrinsret til at overtage en andel og bolig skal gives i nedstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til familien eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den der er først indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig, overlades til den fraflyttende andelshaver.

- c. 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 eller en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.
  - d. Andre personer, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.
- 13.3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.
- 13.4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra a, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris, eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra b og d skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

## **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:

Værdien af andelen i foreningens formue, opgøres til den pris, med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden, indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuel prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsforeningens love, og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

- a. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. 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.

- b. Værdien af forbedringer og beplantning mv. af det til boligen hørende haveareal, fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
  - c. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
  - d. Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg / 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 en svendeløn ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidvarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg / nedslag efter litra e, under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.
- 14.3 Såfremt der, samtidig med overdragelsen 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 fraflyttede andelshaver.
- 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuel pristillæg, eller nedslag for vedligeholdelsestilstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar, og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne, eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tage 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 bestyrelses påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt

pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

- 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, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger, 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.
- 15.3 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.
- 15.4 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler mm., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver, og ved tvangssalg eller -auktion.
- 15.5 Overdragelsessummen skal senest 5 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.
- 15.6 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshaver, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.
- 15.7 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververs 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.
- 15.8 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens

vedligeholdelsestand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til 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 overfor overdrageren.

15.9 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

15.9a Ved salg af andel betaler sælger til foreningen kr. 2.500,00 til dækning af den arbejdstid og omkostninger, der er i forbindelse med salget.

## **16. Ubenyttede boliger:**

16.1 Har en andelshavere ikke inden 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 § 15.

## **17. Dødsfald:**

17.1 I tilfælde af en andelshaveres 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 mindst 3 måneder.
- b. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- c. Afdødes børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller bedsteforældre.
- d. Personer, som af den afdøde, overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans / hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen

Til de i litra a og b nævnte 3 måneder, medregnes den tid afdøde forinden dødsfaldet måtte have opholdt sig på sygehus, plejehjem og lignende.

17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 – 16 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 overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut

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

## **18. Samlivsophævelse:**

- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 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 medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefæller være forpligtede til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil, eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2, finder §§ 14 – 16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **19. Opsigelse:**

- 19.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsretten til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-19 om overførsel af andele.

## **20. Eksklusion:**

- 20.1 I følgende tilfælde, kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- a. Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - b. Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilken foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk.1.
  - c. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse, inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

- d. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed, eller andre andelshavere.
  - e. Såfremt en andelshaver, i forbindelse med overdragelse af andelen, betinger sig større pris, end godkendt af bestyrelsen.
  - f. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser, berettiger udlejerens 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, stk. 2, litra b - 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, forsat 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. Ledige boliger:**

- 21.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstilling efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver, gå frem efter reglerne i § 13.2 b og c. 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 regnskabet 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 ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

22.3a Andelshavere kan kun gyldigt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling uden om bestyrelsen, hvis de kan bevise, at bestyrelsen, på trods af gentagne anmodninger, har siddet ønsket om afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling overhørig. I den situation vil man ud fra nødretslignende betragtninger kunne argumentere for, at andelshavernes indkaldelse er gyldig.

## **23. Indkaldelse mv.:**

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

23.2 Forslag, der 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, eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, administrator, 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 én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til en 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 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 fremtidige 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 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 ny generalforsamling, og på denne måde kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

24.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

24.4 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne måde kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

## **25. Dirigent mv.:**

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 yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.

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

27.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Ved stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsen, dog kun for et år. Hvilken del af bestyrelsen dette vedrører, træffer bestyrelsen selv afgørelse om på førstkommende bestyrelsesmøde.

Det skal tilstræbes at kassereren vælges i lige år, således at formanden og kassereren ikke fratræder samme år.

- 27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen, en eller to bestyrelsessuppleanter, med angivelse af deres rækkefølge.
- 27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 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 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 27.7a Formanden får udbetalt 2.300,00 kr. i honorar pr. år.  
Kassereren får udbetalt 1.400,00 kr. i honorar pr. år  
Resten af medlemmerne i bestyrelsen får udbetalt hver 1.200,00 kr. i honorar pr. år.

## **28. Møder:**

- 28.1 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.
- 28.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder, som underskrives af formanden.
- 28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **29. Tegningsret:**

- 29.1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## **30. Administration:**

- 30.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til en hver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- 30.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § 3 og 4 finder da anvendelse.

- 30.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto. 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 sker, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.
- 30.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note på årsregnskabet.

### **31. Regnskab:**

- 31.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 31.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet, udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling af andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsregnskabet.
- 31.3 Som note til årsregnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 4 og § 6.
- 31.4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond, som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

### **32. Revision:**

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

### **33. Årsregnskab:**

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

**34. Opløsning:**

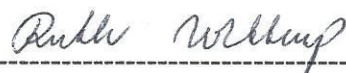
- 34.1 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 34.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere, i forhold til deres størrelse.

**Vedtægterne er revideret efter generalforsamlingen den 25. juni 2020.**

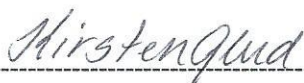
**Bestyrelsen:**



Rikke Degn (formand)



Ruth Wittrup (næstformand)



Kirsten Glud (kasserer)



Anne Lise Kristensen (sekretær)



Pushpa Olesen (bestyrelsesmedlem)