

A/B Foreningen SundParken afd. H Krebsen 2-32 Rantzausminde

5700 Svendborg

Vedtægter gældende pr. 21. marts 2019

# Vedtægter §§

For

**Andelsboligforeningen**

**SundParken Rantzausminde H.**

**Krebsen nr. 2 - 32**

## **§ 1 Navn, hjemsted**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen SundParken Rantzausminde afd. H. Foreningens hjemsted er Svendborg Kommune.

## **§ 2 Formål**

Foreningens formål er at eje og administrere bebyggelsen af de 16 andelsboliger, matr. nr. 24 AL Egense By, beliggende i Egense.

## Indholdsfortegnelse vedtægter 2019

§§		Side
§ 1	Navn og hjemsted.....	1 - 1
§ 2	Formål.....	1 - 1
§§	Indholdsfortegnelse .....	2 - 2
§ 3	Medlemmer .....	3 - 3
§ 4	Indskud .....	4 - 4
§ 5	Hæftelse .....	4 - 4
§ 6	Andel og andelsbeviser.....	4 - 5
§ 7	Boligaftale .....	5 - 6
§ 8	Boligaftgift .....	6 - 6
§ 9	Vedligeholdelse .....	6 - 7
§ 10	Forandringer .....	8 - 8
§ 11	Fremleje af bolig .....	9 - 9
§ 12	Husorden .....	10-10
§ 13	Overdragelse af andelen .....	11-11
§ 14	Overdragelsessum .....	11-13
§ 15	Fremgangsmåde .....	14-16
§ 16	Garanti for lån.....	16-16
§ 17	Ubenyttede boliger / indstillingsret.....	16-16
§ 18	Dødsfald.....	16-17
§ 19	Samlivsophævelse .....	17-17
§ 20	Opsigelse .....	18-18
§ 21	Eksklusion, betalingsfrister, rykkerprocedure .....	18-19
§ 22	Ledige boliger .....	19-19
§ 23	Generalforsamling .....	19-20
§ 24	Indkaldelser.....	20-21
§ 25	Flertal.....	21-22
§ 26	Dirigent .....	22-22
§ 27	Bestyrelse.....	22-22
§ 28	Bestyrelsesmedlemmer .....	22-23
§ 29	Møder.....	23-23
§ 30	Tegningsret.....	23-23
§ 31	Administration .....	23-24
§ 32	Regnskab .....	24-24
§ 33	Revision .....	25-25
§ 34	Revisionsrapport - budgetforslag - likviditetsbudget.....	25-25
§ 35	Opløsning .....	25-25
§ 36	Søgsmål .....	25-25
	§ Vedtægtsændringer fra 2011.....	26-26

## § 3 Medlemmer

### Stk. 3.1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

### Stk. 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, samt udføre opgaver, som andelshaverne er pålagt jf. Vedtægter mv. frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Andelshaveren kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 mdr. fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 3 og 4.

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 mdr. 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.

### Stk. 3.3

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

### Stk. 3.4

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand. Dog kan der ved svigtende salg tillades forældre køb/omvendt forældre køb hvor her er tale om fremleje til forældre/børn. Her er tale om tidsbestemt leje – dog tillades max. 2 forældre/børn køb m. fremleje. Andelshaver afholder fortsat boligafgiften til foreningen og er fortsat ansvarlig i henhold til foreningens vedtægter og vedr. fremleje m.m. § 11, § 21, § 24 stk. 5. Lejekontrakt A9 skal godkendes af bestyrelsen.

### Stk. 3.5

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, arbejde, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

### Stk. 3.6

Administrator/bestyrelsen fører en fortegnelse over samtlige foreningsmedlemmer og ethvert medlem har pligt til at sikre sig, at han/hun til enhver tid står ajourført i denne fortegnelse.

## § 4 Indskud

**Stk. 4.1.** Det oprindelige indskud i år 2007 udgør et beløb, svarende til:

Kr. 319.000	for boligtype	A	101 m <sup>2</sup>
Kr. 365.000	for boligtype	B	124 m <sup>2</sup>
Kr. 429.000	for boligtype	C	134 m <sup>2</sup>

Det oprindelige indskud kan evt. suppleres med nyt indskud efter Generalforsamlingsbeslutning, jf. §25, stk. 2.

Nyt indskud må ikke ændre på den enkelte andelshavers andel i foreningens formue jf. §6, stk. 2.

## § 5 Hæftelse

### Stk. 5.1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen jf. stk. 5.2.

### Stk. 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. 5.1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

### Stk. 5.3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 5.1 og stk. 5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6 Andel og andelsbeviser

**Stk. 6.1** Den der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen.

Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøre erhververen bekendt med indholdet i § 14, § 15 stk. 1. § 16 stk. 1.

Erhvervsministeriet fastsætter nærmere regler om, hvilke dokumenter og nøgleoplysninger overdrageren skal udlevere til erhververen, formkrav til nøgleoplysninger, hvilke nøgleoplysninger, der skal optages som note til årsregnskabet samt proceduren for udarbejdelse af nøgleoplysninger. Lov af 1. Jan. 2014. I

bekendtgørelse nr. 553 af 29. maj 2018 har bestyrelsen oplysningspligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger bilag 4 udarbejdet af revisor.

#### **Stk. 6.2**

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

#### **Stk. 6.3**

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6 b.

#### **Stk. 6.4**

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler administrator/bestyrelse gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a nævnte erklæring, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for evt. vurdering af forbedringer m.v.

#### **Stk. 6.5.**

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Foreningen kan opkræve gebyr til dækning af omkostninger hertil.

### **§ 7 Boligaftale**

#### **Stk. 7.1**

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftale de øvrige vilkår angives. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

#### **Stk. 7.2**

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan dog efter anmodning fra

andelshaveren give skriftlig tilladelse til erhvervsmæssigt hjemmearbejde i boligen, typisk i form af en kontorarbejdsplads. Tilladelsen kan kun gives under forudsætning af, at boligen ikke derved lider overlast, at der ikke sker skiltning, og at der ikke bliver øget trafik og parkering og at de øvrige beboere i det hele taget ikke generes derved.

## **§ 8 Boligafgift**

### **Stk. 8.1**

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

Den indskudsfordelte boligafgift er den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån samt øvrige låneomkostninger, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til ejendomsforsikringer og til udvendig vedligeholdelse og til fornyelse af ejendommen, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. §6.

Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Hvis større ændringer i boligafgiften før årsskifte konstateres vedrørende det nye regnskabsår, er bestyrelsen bemyndiget til á conto at ændre den månedlige boligafgift i overensstemmelse hermed og med virkning frem til den ordinære generalforsamling.

### **Stk. 8.2**

Den enkelte andelshaver betaler selv for el, vand og vandafledning, gas, renovation, TV- pakke, tlf. og internetopkobling, evt. parabolopsætning. Taget ud af § og flyttet ned i § 9.2 m. en tilføjelse.

### **Stk. 8.3**

Ved for sen indbetaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## **§ 9 Vedligeholdelse**

### **Stk. 9.1**

Foreningen er forpligtet til, at foretage al vedligeholde af fælles forsynings- og afløbsledninger. Vedligeholdelse af gulvvarmeledninger, termostater, vinduer, vinduesrammer og udskiftning af hoveddøre, bryggersdøre og terrassedøre påhviler foreningen. HPFI-relæ, indvendige dele af døre og vinduer, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer udskiftes til en tilsvarende oprindelig standard udgave dog ikke hvis årsagen er beboerens manglende vedligehold m. smøring. Vælges et dyrere produkt skal beboeren selv afholde merudgiften. Vedligeholdelse skal udføres i overensstemmelse m. vedligeholdelses-

planen. Udgift til nyt gasfyr og al vedligeholdelse af gasfyr v. reparation og reservedele og ved løbende serviceringseftersyn hv. 2. år, ifølge fælles serviceraftale påhviler foreningen. På nær hvis årsagen til svigt og beskadigelse af gasfyr skyldes andelshavers manglende påfyldning af vand, i så fald pålægges andelshaver udgiften. Bestyrelsen kan beslutte om servicering skal være med eller uden frie tilkald.

### **Stk. 9.2**

Andelshaver er forpligtet til, at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og tæpper, køkkenborde, hårde hvidevarer, sanitet og armaturer. Andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af udvendige haner, udvendige el kontakter og udvendige lamper.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også påfyldning af vand på gasfyret og vedligehold af grebet til hovedafbryderen til vand ved jævnlig at dreje grebet. Dette hver 3. mdr.

### **Stk. 9.3**

Andelsboligforeningens beboere er alle forpligtet til at deltage på "Grønne arbejdsdage" med hvad hver især kan bidrage med til fælles vedligehold og foretage vedligeholdelse af foreningens fællesareal såsom græs slåning efter tur, vanding, lugning, maling af borde og bænke og redskabsskur, vedligehold m. klargøring af plæneklipperen m.m. Er andelshaveren ikke selv i stand til at løfte opgaven m. bistand fra anden side, eller ikke kan/ønsker at deltage, vil andelshaveren fremadrettet skulle indbetale et honorar på 300 kr. årligt i henhold til ABF's regler herfor. Opkrævede beløb indsættes på foreningens driftskonto. Honoraret kan gå til en fælles festkasse budgetteret under foreningsindtægter.

### **Stk. 9.4**

Andelshaveren er pligtig i henhold til foreningens husorden. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, bl.a. rensning af tagrender, hækklipning, maling af hegn og carporte og skure, ukrudtsbekæmpelse m.m. kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Bestyrelsen kan beslutte efter 3 skriftlige varslers, at tilkøbe nødvendig faglig assistance udefra til at udføre opgaven for andelshavers regning. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 mdr. varsel jfr. § 21.

### **Stk. 9.5**

Vedtages det på generalforsamlingen at iværksætte forbedringer af ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse og er forpligtet til at give adgang for respektive håndværkere. Lovlig varsel 3 uger.

## § 10 Forandringer

### Stk. 10.1 - Indvendige forandringer

Andelshaverne er berettigede til at foretage indvendige forandringer af boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 10.3, hvilket skal ske inden 3 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.

### Stk. 10.2

Såfremt forandringer ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. Stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

### Stk. 10.3

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

### Stk. 10.4

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge-lovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

### Stk. 10.5

Det er tilladt at opføre tilbygninger, såsom udestuer og overdækkede terrasser, efter enhver tid gældende regler for afd. H, og med indhentning af byggetilladelse ved Teknik og Miljø, Svendborg Kommune. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter bygge-lovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Iflg. Plan og Byg Svbg. Kommune må der ikke indlægges gulvvarme i udestuer.

### Stk. 10.6

Det er tilladt at opføre fritliggende drivhuse og drivhuse mod husmur. Størrelsen samt beliggenhed skal godkendes af bestyrelsen inden opførelsen. Iflg. Plan og Byg må det samlede areal af carport 16 m<sup>2</sup> og skur 8 m<sup>2</sup> inkl. drivhus max. være 35 m<sup>2</sup>. Derfor kan størrelsen max. være 11 m<sup>2</sup> og må opføres i 2,50 m højde ud for skel.



## **§ 11 Fremleje af bolig**

### **Stk. 11.1**

En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende pga. sygdom, forretningsrejse, sejlads, institutionsanbringelse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lign. I en begrænset periode max. 2 år. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald.

Dog skal det være tilladt uden bestyrelsens forudgående samtykke at udleje en ny købt andelsbolig på en tidsbegrænset lejekontrakt frem til den dag, hvor andelshaveren selv ønsker at tiltræde andelen.

Bestyrelsen/andelshaver kan i enkeltstående tilfælde fremleje andelsboligen af særlige grunde såsom svigtende salg hvis boligen har stået til salg i mindst 1 år. Fremleje max. 2 år evt. m. forkøbsret. Dog kan max 2 andelshavere fremleje. Ved fremleje skal lejer og alle betingelser for lejemålet godkendes af bestyrelsen. Ved fremleje benyttes standardlejekontrakt type A9. Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen før fremleje kan finde sted. Den til enhver tid gældende boligafgift vedtaget på den årlige ordinære generalforsamling indbetales af andelshaver til foreningens driftskonto § 21 stk. 3.

Hvis der opstår en tvist mellem andelshaver og lejer vedr. manglende indbetaling af husleje er det foreningen uvedkommende. Ved lejers mislighold eller andelshavers manglende vedligehold finder § 21 stk. 1 punkt G anvendelse.

Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen i minimum 1 år før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

### **Stk. 11.2**

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen.

### **Stk. 11.3**

Bestyrelsen kan alene nægte tilladelse, såfremt der kan rejses berettigede og vægtige indsigelser mod den pågældende lejer eller låner. Andelshaver hæfter forsat for alle forpligtelser over for foreningen.

### **Stk. 11.4**

Opkrævning af leje, må ikke overstige den til enhver tid gældende boligafgift inkl. fællesudgifter for andelen med et tillæg af 10 %. Lejer afholder selv forbrugsafgifter. Andelshaver må opkræve op til 6 mdrs. depositum inkl. 1 mdrs. forudbetalt husleje iflg. Huslejenævnet Svbg. Kommune. Lejer kan til enhver tid gå til Huslejenævnet m. lejekontrakten og få oplyst om huslejen er korrekt fastsat.

## § 12 Husorden

### Stk. 12.1

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Der henvises til foreningens husstandsomdelte husorden. *Husordenen skal overholdes.* Heraf skal fremhæves:

### Stk. 12.2

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

### Stk. 12.3

Andelshaverne har ret til at holde hund og kat og andre mindre husdyr, så længe det er uden væsentlige gener for øvrige andelshavere. Der må max. holdes 2 husdyr. Kamphunde er forbudt. Hundeejere skal indhegne haven med trådhegn på indersiden af havens hæk, og hunde skal føres i snor. Der må ikke holdes høns.

### Stk. 12.4

Det er tilladt at opsætte hegn rundt om terrasser og haver og opføre hæk i skel i max. højde 1,80 m . Hegn, carporte og skure skal vedligeholdes m. maling. Hækken skal klippes min. x 1 årligt.

### Stk. 12.5

Tagrender skal renses x 1 årligt samtidig med din nabo så der undgås indløb af blade m.m. i nabotagrenden.

### Stk. 12. 6

Det er tilladt at opsætte markiser i dæmpede farver uden tilladelse af bestyrelsen.

### Stk. 12.7

Andelshavere skal parkere i deres carporte. Der må kun parkeres på langsiden af boligvejen og fællesarealet udfor boligerne. Der må parkeres med en bil midlertidigt på vendepladsen v. bolig 26 over imod bolig 28.

Der forefindes 2 gæsteparkeringer udfor gavlen ved bolig 14 og en ved bolig 32 og for enden af Dyrekredsen. Der må ikke parkeres på fællesarealets kantsætning ej heller på fortovs-kanten på stamvejen.

## § 13 Overdragelse af andelen

### Stk. 13.1

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

### Stk. 13.2

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

- Den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren.
- Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- Andre personer, der er indtegnet på en venteliste i foreningen eller på en fælles venteliste for SundParken.
- Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede. Bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering i dagspressen. Omkostningerne ved annonceringen afholdes af den fraflyttede andelshaver.

### Stk. 13.3

Foreningen har ikke pligt til at oprette den ovenfor nævnte venteliste.

## § 14 Overdragelsessum

### Stk. 14.1

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue og forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelsen af foreningens formue omsættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af de følgende tre værdier:

- A. Anskaffelsesprisen
- B. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- C. Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurdering, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttilægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme. Generalforsamlingsbeslutninger er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

#### **Stk. 14.2**

Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder og slitage.

#### **Stk. 14.3**

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, og aftaler i § 14.2. skal godkendes. Kun en rimelig pris og højst et beløb, opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med evt. prisudvikling, andelsværdistigningen, som senest er godkendt af generalforsamlingen, og under iagttagelse af reglerne i Andelsboligforeningsloven, og under hensyntagen 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 evt. værdiforringelse pga. alder og slitage. Hvis andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe, og fliser, trægulve, bordplader, ekstra stik o.a., opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er mangelfuld, beregnes prisnedslag underhensyn hertil.

E. Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er mangelfuld, beregnes prisnedslag under hensyn hertil.

#### **Stk. 14.5**

**Værdiforringelsen og dermed restværdien af forbedringer fastsættes efter stk. 1. litra B - E** på grundlag af en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende og hvoraf afskrivningsperioden for den enkelte forbedring fremgår.

Til brug for beregning af restværdien beregnes *fradragbeløbet* som følger:

forbedringens anskaffelsespris x antal hele år siden anskaffelse

afskrivningsperiode i antal år

Værdiforringelse beregnes tillige for hvidevarer, som boligen som standard er udstyret med som ny. Den anskaffelsespris efter stk. 1, litra B - D, der benyttes ved værdiansættelsen, er den dokumenterede anskaffelsespris.

Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes nedslag efter litra E under hensyn til maskinens alder og forventede normale levetid.

#### **Stk. 14.6**

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

#### **Stk. 14.7**

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af sælger i samarbejde med bestyrelsen.

#### **Stk. 14.8**

Såfremt der opstår uenighed mellem sælger og køber eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller evt. prisnedslag for vedligeholdelsestilstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig mht. de spørgsmål voldgiften angår, og udpeges af ABF.

## § 15 Fremgangsmåde

### Stk. 15.1

Mellem overdrager og erhverver oprettes en fælles skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en fælles standardformular udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og ABF. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og evt. pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt den af bestyrelsens beregnede maksimalpris på boligen. Maksimalprisen er den pris boligen må sælges til - beregnet som følger:

Andelsværdien i henhold til årsregnskabet, plus nedskrevne forbedringer og mertilkøb fratrukket oprindeligt tilkøb af værdier = maksimalprisen..

### Stk. 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, seneste årsrapport m. centrale nøgleoplysninger bilag 4 og budget m. boligafgiften, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra evt. senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal derudover have udleveret et gyldigt energimærke for andelsboligforeningen. og hvis der ikke inden da er sket energimæssige ændringer i boligen, er det foreningsbetalte energimærke gyldigt frem til d. 31. dec. 2020. Efter denne dato- eller hvis der inden da er sket energimæssige ændringer i boligen- fremskaffer og betaler overdrager for nyt energimærke. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og evt. gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

### Stk. 15.3

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for

denne. Det deponerede/ det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om evt. væsentlige ændring i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til Erhvervsstyrelsen samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer tilpasset løsøre m.v. til beregning af maksimalprisen.

#### **Stk. 15.4**

Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Foreningens salgsgebyr ved salg uden mægler 6.500 kr. Medvirker mægler ved salget opkræves der et gebyr til foreningen hos sælger på 4.000 kr. Gebyr på 500 kr. opkræves for arbejdet i forbindelse med fremleje af en andelsbolig.

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af evt. garanteret lån mhp. frigivelse af garantien – provenuet først til evt. rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

#### **Stk. 15.5**

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og fællesudgifter m.v.

Såfremt afregning med køberens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af evt. krav i anledning af mangler, konstateret ved overtagelsen.

#### **Stk. 15.6**

Kort før sælger, fraflytter boligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der skal overtages af den nye andelshaver.

### **Stk. 15.7**

Snarest muligt efter købers overtagelse af boligen skal denne sammen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre købers og foreningens evt. krav gældende overfor sælger inden afregning med sælger jfr. stk. 15.9. Såfremt køber forlanger prisnedslag for evt. mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til køber. Beløbet udbetales først, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

### **Stk. 15.8**

Alm. slid og ælde, der konstateres ved de i stk. 5 og 6 omtalte boliggennemgange, kan der ikke gives prisnedslag for. Skader konstateret ved den i pkt. 6 omtalte boliggennemgang, udbedres før fraflytning. Ved uenighed om, hvorvidt der er tale om slid og ælde eller om en skade, afgøres uenigheden af bestyrelsen. Hvis intet herom er aftalt i overdragelsesaftalen, udføres malerarbejde og anden alm. klargøring før indflytning af køber.

### **Stk. 15.9**

Overdragessummen med evt. fradrag, som nævnt i § 15 stk. 3, 4, 5, skal afregnes senest 5 hverdage efter slutdatoen for mangelindsigelser jfr. § 15 stk. 7, forudsat at beløbet er rettidigt modtaget fra køberen.

## **§ 16 Garanti for lån.**

### **Stk. 16.1**

Denne § finder ikke anvendelse i foreningen da vi ikke stiller garanti for lån.

## **§ 17 Ubenyttede boliger/Indstillingsret.**

### **Stk. 17.1**

Har en andelshaver ikke indstillet en anden i sit sted, inden 3 mdr. efter at være fraflyttet sin bolig, 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.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, som har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.



## **§ 18 Dødsfald**

### **Stk. 18.1**

Dør andelshaveren, har ægtefællen/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen. I såfald skal der fremvises en kopi af skifteretsattesten til bestyrelsen. Såfremt en ægtefælle/samlever ikke har ønske om, at fortsætte medlemskab og beboelse, har vedkommende ret til efter reglerne i § 13, at indstille, hvem der skal overtage andel i bolig.

### **Stk. 18.2**

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som havde fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op eller nedstigende linje § 13 stk. 3.1 og § 16 finder tilsvarende anvendelse.

### **Stk. 18.3**

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 månedsdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder §17 tilsvarende anvendelse.

## **§ 19 Samlivsophævelse**

### **Stk. 19.1**

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælle/samlever, er den af parterne, der efter egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

### **Stk. 19.2**

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle/samlever indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 13.

### **Stk. 19.3**

Reglerne i § 19 stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer der har haft fælles husstand med andelshaveren.

## **§ 20 Opsigelse**

### **Stk. 20.1**

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 20 om overførsel af andel. Udtræden af foreningen kan kun ske ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen.

## **§ 21 Eksklusion, betalingsfrister, rykkerprocedure.**

### **Stk. 21.1**

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

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler evt. resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
  
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
  
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

G) I så fald at andelshaver ikke overholder sine forpligtigelser i henhold til fremleje og ved lejers mislighold eller andelshavers manglende vedligehold vil andelshaver modtage skriftligt påbud om at få bragt forholdet i orden. I så fald at påbuddet ikke efterkommes vil andelshaver kunne ekskluderes. Lejer følger med ved andelshavers udtræden af foreningen.

#### **Stk. 21.2**

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

#### **Stk. 21.3**

Boligafgift har forfaldsdag d. 1. hverdag i måneden og betales forud. Forfaldsdatoen for andre skyldige beløb fremgår af opkrævningen eller er besluttet på en generalforsamling. I øvrigt gælder lejelovens bestemmelser for så vidt angår rettidig indbetaling.

#### **Stk. 21.4**

Inden da fremsendes skriftligt påkrav(rykker) til andelshaver med det maksimalt tilladte gebyr samt betalingsfrist efter lejelovens bestemmelser. Af påkravet fremgår tillige, at såfremt andelshaver ikke betaler det skyldige beløb inkl. gebyr inden for betalingsfristen eller kun betaler en del af det skyldige beløb, kan andelshaveren ekskluderes og brugsretten bringes til ophør.

Hvis andelshaver ikke ved udløbet af betalingsfristen har betalt såvel restance som rykkergebyr, kontakter bestyrelsen umiddelbart foreningens advokat for at høre om der er grundlag for at ekskludere andelshaver. Eksklusionsbrev sendes både som alm. brev og som anbefalet. Foreningen kan i den forbindelse med eksklusion af en andelshaver kræve, at andelshaver refunderer udgifter og et rimeligt vederlag for advokatens og bestyrelsens ekstraarbejde.

### **§ 22 Ledige boliger**

#### **Stk. 22.1**

I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 og § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. stk. 2 og 3.

### **§ 23 Generalforsamling**

#### **Stk. 23.1**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

### **Stk. 23.2**

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent, stemmetæller
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport m. centrale nøgleoplysninger op læst - bilag 4 og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
  
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

### **Stk. 23.3**

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

## **§ 24 Indkaldelser**

### **Stk. 24.1**

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

### **Stk. 24.2**

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

### **Stk. 24.3**

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det emne er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

**Stk. 24.4** Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer, administrator og revisor, lejer samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

### **Stk. 24.5**

Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af andelsboligforeningen. Et medlem kan maksimalt møde med fuldmagt fra et andet medlem. Lejer har ikke stemmeret.

## **§ 25 Flertal**

### **Stk. 25.1**

Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.

### **Stk. 25.2**

Beslutninger om:

- vedtægtsændringer
- nyt indskud
- regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften
- iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 % 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 ydelse 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. Er der ikke 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 ja stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

### **Stk. 25.3**

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 kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

#### **Stk. 25.4**

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

### **§ 26 Dirigent**

#### **Stk. 26.1**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen.

Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

### **§ 27 Bestyrelse**

#### **Stk. 27.2**

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

### **§ 28 Bestyrelsesmedlemmer**

**Stk. 28.1** Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingen bestemmelse. Bestyrelsesformand vælges af generalforsamlingen. Men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær og kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

#### **Stk. 28.2**

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer vælges som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Lejer af en andelsbolig kan kun vælges til suppleant i bestyrelsen. Lejer er uden hæftelsesgrundlag. Lejer deltager på lige fod med øvrige bestyrelsesmedlemmer og har dog ingen stemmeret.

#### **Stk. 28.3**

Formand vælges for to år ad gangen. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 28.4** Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Lejer- suppleanten kan ikke indtræde i en bestyrelsespost i den resterende valgperiode.

Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## **§ 29 Møder**

### **Stk. 29.1**

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.

**Stk. 29.2** Der skrives referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

### **Stk. 29.3**

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 30 Tegningsret.**

### **Stk. 30.1**

Foreningen tegnes af formanden og ét af øvrige bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 31 Administration**

### **Stk. 31.1**

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anden professionel administrationselskab, der har tegnet ansvars- og 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/hendes opgaver og beføjelser.

### **Stk. 31.2**

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

### **Stk. 31.3**

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem, skal foreningens midler indsættes på

særskilte konti i pengeinstitut, fra hvilke konti der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af netbank hvor hævnningen godkendes elektronisk ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer, formand og kasserer. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til foreningens driftskonto.

#### **Stk. 31.4**

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelsen 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 kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

#### **Stk. 31.5**

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 årsrapporten.

### **§ 32 Regnskab**

#### **Stk. 32.1**

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator, revisor og hele bestyrelsen. Hvis foreningen er selvstyrende underskriver administrator dog ikke. Regnskabsåret er kalenderåret.

#### **Stk. 32.2**

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 generalforsamling, hvor ny andelsværdi er på dagsordenen til godkendelse, jf. § 15. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

#### **Stk. 32.3**

Som note til årsrapporten oplyses markedsværdien af eventuelle indgåede renteswaps.

#### **Stk. 32.4**

Hvert år medtages i budgettet og 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 af andelsværdien.



## **§ 33 Revision**

### **Stk. 33.1**

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

## **§ 34 Revisionsrapport – budgetforslag – likviditetsbudget.**

### **Stk. 34.1**

Den reviderede, underskrevne årsrapport m. nøgletalsoplysninger samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Revisor udarbejder "Centrale nøgleoplysninger " bilag 4" i henhold til bekendtgørelse af maj 2018 til lovmæssig fremlæggelse på ordinær generalforsamling sammen m. årsregnskabet fra revisor.

## **§ 35 Opløsning**

### **Stk. 35.1**

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen

### **Stk. 35.2**

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

## **§ 36 Søgsmål**

### **§ 36.1**

Ethvert søgsmål, der har forbindelse med bestemmelserne i nærværende vedtægter, skal anlægges ved andelsboligforeningens værneting ved Retten i Svendborg.

Vedtægter ændret d. 23. nov. 2011 – m. virkning pr. 1. jan. 2012 m. selvadministration og boligsalg. Sidste vedtægtsændring 13. marts 2013: § 9 stk. 1 afsnit 1, § 8 stk. 2, § 24 stk. 5.

Nye vedtægter april 2014 m. indberetning om nøgletalsoplysninger og nye regler for salg og årsregnskab. § 6 stk. 6.1 i ny vedtægt, stk. 6.1 bliver til stk. 6.2, stk. 6.2 bliver til stk. 6.3, stk. 6.3 bliver til stk. 6.4 ny vedtægt hvor tidl. vedtægt 6.6 erstattes og udgår. Stk. 6.4 bliver til stk. 6.5. § 8 stk. 8.1 tilføjelse, § 9 stk. 9.1 tilføjelse, stk. 9.2 tilføjelse, stk. 9.4 tilføjelse. § 10 stk. 10.5 her til tilføjes § 10.8 og stk. 10.8 udgår, stk. 10.7 flyttes til § 12 og stk. 10.7 udgår. § 11 stk. 11.4 bliver til stk. 11.1. stk. 11.2 tilføjelse, stk. 11.2 bliver til stk. 11.3 etc. § 13 stk. 13.2 tilføjes til stk. 13.1. § 14 stk. 14.2 lægges sammen med stk. 14.1. § 15 stk. 15.1 ændres til ny lovgivning, stk. 15.2 indsættes ny lovgivnings tekst. Stk. 15.3 indsættes ny lov i 2. afsnit. Stk. 15.4 indsættes ny lov som 1. afsnit. Stk. nr. ændres i opadstigende rækkefølge. § 24 stk. 24.1 tilføjelse. § 29 stk. 29.2 ordlyd ændres. § 34 stk. 34.1 lovtilføjelse. § nr. og overskrifter ændres så de følger ABF lovgivningens §nr. orden.

Vedtægtsændring d. 8. okt. § 9 stk. 1, § 11 stk. 11.1, 11.4, § 21 G(ny). § 24 stk. 24.1, 24.5. d. 31. marts 2016- Vedtægtsændring af d. 12. okt. 2016 § 4.1, 6.2, 8.1, 9.2, 14.4, 15.2, 25.1, 25.2, 25.3, 25.4. Vedtægtsændring § 9.1, 9.2 og § 10.6 d. 23. marts 2017.

Vedtægtsændring 2018 vedlægges som et tillæg til vedtægter 2017. Vedtægtsændring d. 22. marts 2018. Tilføjelse til § 10 stk. 6, § 15 stk. 4. § 9 stk. 1 vedligeholdelser i henhold til vedligeholdelsesplan. Øvrige vedtagne forslag gøres gældende i henhold til vedtagne i referatet. Vedtægter 2019 tilføjelse til § 15.2, vedtægtsændring § 28.3. § 9.3.

Svendborg d. 21. marts 2019

Lajla Nydam Bjerregaard

Formand

Erik Andersen

Kasserer

Ebbe Toghøj

Bestyrelsesmedlem

Lissen Mønster

Bestyrelsesmedlem

