

# **VEDTÆGTER**

for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**HOLLUF HAVE III**

**Marts 1991  
Revideret marts 1997  
Revideret marts 1999  
Revideret marts 2000  
Revideret april 2003  
Revideret januar 2005  
Revideret april 2006  
Revideret april 2007  
Revideret marts 2009  
Revideret april 2011  
Revideret marts 2019**

## NAVN OG HJEMSTED

### § 1

Foreningens navn er: **Andelsboligforeningen Holluf Have III**  
Foreningens hjemsted er: **Odense Kommune**

## FORMÅL

### § 2

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommene beliggende Klokkens Kvarter 100-118, 122-128, 132-160, 5220 Odense SØ, matrikelbetegnelse Neder Holluf By, Fraugde 5 G.

## ANDELSHAVERE

### § 3

Stk. 1. Som medlem af foreningen optages enhver, der med bestyrelsens godkendelse har erhvervet sig en andel med brugsretten til én af foreningens boliger.

Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremløje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1 og stk. 3. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 3. Hver andelshaver må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne til helårsbeboelse, jvf. dog § 11.

## INDSKUD

### § 4

Stk. 1. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, udgør indskuddet et beløb svarende til den indgåede tegningsaftale.

Stk. 2. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb højst svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og bolig.

Stk. 3. Indskuddet skal indbetales kontant med et á contobeløb senest 3 dage efter underskrivelse af overdragelsesaftale og restbeløbet senest 3 bankdage før overtagelsen.

## HÆFTELSE

### § 5

**Stk. 1.** Andelshavere hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jvf. dog stk. 2.

**Stk. 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 foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

**Stk. 3.** En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## ANDEL

### § 6

**Stk. 1.** Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud (andelens pålydende værdi).

**Stk. 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 andelsboligforeningslovens § 6 b.

**Stk. 3.** Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

**Stk. 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.

## BOLIGBENYTTELSE

### § 7

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv, herunder forbud mod opstilling af reklameskilte og mod tung trafik. Der må dog indrettes kontorfaciliteter til bl. a. foreningens egen administration.

## BOLIGYDELSE

### § 8

**Stk. 1.** Boligydelsens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

**Stk. 2.** Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

- a) den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jvf. §6.
- b) Den resterende del af boligafgiften: fællesomkostningerne – fordeles med lige store beløb pr. bolig.

**Stk. 3.** Boligydelserne betales 1 måned forud, og skal indbetales senest den 3. i hver måned via PBS. Overholdes indbetalingsfristen ikke, pålægges andelshaveren et rykkergebyr, der fastsættes af generalforsamlingen.

## VEDLIGEHODELSE m.v.

### § 9

**Stk. 1.** Andelshaverne har pligt til at foretage al vedligeholdelse såvel indvendig som udvendig, bortset fra de punkter, der fremgår af den på generalforsamlingen vedtagne oversigt, der er retningsgivende for, hvilke ting, der påhviler foreningen. Oversigten er et tillæg til disse vedtægter.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også udbedring af den forringelse, som skyldes slid og ælde.

**Stk. 2.** En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.

**Stk. 3.** Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer af boligen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

**Stk. 4.** 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 fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

**Stk. 5.** Reparation af enhver form for hårde hvidevarer påhviler andelshaveren.

**Stk. 6.** Komfur, emhætte, køleskab og vaskemaskine tilhører boligen og eventuel udskiftning af disse påhviler andelshaveren. De nævnte hårde hvidevarer skal være funktionsdygtige i forbindelse med overdragelse af andelen.

## FORANDRINGER

### § 10

**Stk. 1.** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen, der kan gøre indsigelse jvf. stk. 3 og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen.

**Stk. 2.** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure, carporte, opførelse af udestuer og drivhuse, eller til at opsætte eller æn-

dre hegn medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse.

**Stk. 3.** Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

**Stk. 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.

## **UDLEJNING m.v.**

### **§ 11**

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Bestyrelsen skal godkende lejemålet.

## **HUSORDEN**

### **§ 12**

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

**Stk. 2.** Hunde skal føres i snor på foreningens arealer.

**Stk. 3.** Ved luftning af hunde på foreningens arealer pålægges det den person, der lugter hunden, at fjerne efterladte ekskrementer fra hunden.

## **OVERDRAGELSE**

### **§ 13**

**Stk. 1.** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 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.

**Stk. 2.** Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen, eller til den person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, eller i forbindelse med bytning af bolig.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnede på en interesseliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på interesselisten, 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 indtegnede på en interesseliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på interesselisten. Den, der først er indtegnet på interesselisten, går forud for de senere indtegnede.
- d) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Hvis godkendelse nægtes, skal dette begrundes skriftligt.

Stk. 4. Generalforsamlingen kan beslutte, at de indtegnede under punkt c og d én gang årligt skal pålægges et årligt gebyr. Modtages gebyret ikke rettidigt, slettes den indtegnede.

## PRIS

### § 14

Stk. 1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

a)

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og iøvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har indbetalt.

b)

Værdien af forbedringer, jvf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet pris for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives den særskilt betalte pris som ovenfor anført.

c)

Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

d)

Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

e)

Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, be-

regnes pristillæg, respektive prisnedslag, under hensyn hertil.

**Stk. 2.** Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgå den anden retshandel, skal prisen sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende prisen og de øvrige aftalte vilkår.

**Stk. 3.** Værdiansættelse og fradrag kan fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Hårde hvidevarer, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaver, beregnes tillæg respektive nedslag under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

**Stk. 4.** Fastsættelse af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

**Stk. 5.** Såfremt parterne ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer og inventar, samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en sagkyndig udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

Voldgiftsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Voldgiftsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Voldgiftsmanden fastsætter selv et rimeligt honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## FREMGANGSMÅDEN

### § 15

**Stk. 1.** Det er tilladt andelshaveren selv at arrangere og gennemføre overdragelsen af andelen efter godkendelse af bestyrelsen, samt i overensstemmelse med §§ 13 og 14.

**Stk. 2.** Andelshaveren betaler et på generalforsamlingen nærmere fastsat gebyr til foreningen.

**Stk. 3.** Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale i 3 eksemplarer (aftale om salg af andel i Andelsboligforeningen Holluf Have III), der forsynes med bestyrelsens godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, tillæg til vedtægterne vedr. vedligeholdelse af bolig samt 'Drift- og vedligeholdelsesplan' fra Amstrup og Baggese, tilladelser fra bestyrelsen til forandringer af boligen efter vedtægternes § 10, nyeste eksemplar af energimærkning, det seneste årsregnskab og budget, referat fra sidste generalforsamling, andelsboligens forsikringspolice, en specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

**Stk. 4. Erhververen, samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.**

**Stk. 5. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.**

**Stk. 6. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningens bankkonto. Foreningen tilbageholder et nærmere fastsat beløb til betaling af eventuelle fejl og mangler og afregner derefter med fradrag af sine eventuelle tilgodehavender, herunder indfrielse af garanterede lån, således at evt. garantier kan frigives, lån optaget med pant i andelen samt administrationsgebyr, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst restsum til den fraflyttende andelshavers pengeinstitut. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver således berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.**

**Stk. 7. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.**

**Stk. 8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 5-7, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.**

## **GARANTI FOR LÅN**

### **§ 16**

**Stk. 1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 3 dage. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe låntagerens brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.**

**Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.**



## UBENYTTTEDE BOLIGER

### § 17

Stk. 1. Har andelshaveren 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, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted som anført i § 15.

## DØDSFALD

### § 18

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

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har vedkommende ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 13 og § 15 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

## SAMLIVSOPHÆVELSE

### § 19

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

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere betemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 13.

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

## OPSIGELSE

### § 20

Stk. 1. Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andel.

## EKSKLUSION

### § 21

**Stk. 1.** Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør i følgende tilfælde:

1. Når en andelshaver ikke betaler skyldig boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
2. Når en andelshaver er i restance med boligydelsen eller andre ydelser til foreningen, herunder rykkergebyr ifølge § 8 stk. 3.
3. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

**Stk. 2.** Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere over andelen efter reglerne i § 17.

## LEDIGE BOLIGER

### § 22

**Stk. 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 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.

## GENERALFORSAMLING

### § 23

**Stk. 1.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
- 3a. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskab og revisionsberetning.
- 3b. Forslag til samt vedtagelse af værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligydelsen, rykkergebyr og ventelistegebyr
5. Valg af administrator/revisor.
6. Indkomne forslag.
7. Valg.
8. Eventuelt.

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

## **INDKALDELSE**

### **§ 24**

**Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.**

**Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.**

**Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt repræsentanter for andelshavere har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.**

**Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til ét myndigt husstandsmedlem, eller én anden andelshaver. Dog kan en andelshaver kun møde med én fuldmagt fra én anden andelshaver.**

## **FLERTAL**

### **§ 25**

**Stk. 1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.**

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

## **DIRIGENT**

### **§ 26**

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

## BESTYRELSEN

### § 27

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

## BESTYRELSESMEDLEMMER

### § 28

**Stk. 1.** Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

**Stk. 2.** Formanden vælges for 2 år ad gangen.

**Stk. 3.** De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

**Stk. 4.** Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

**Stk. 5.** Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 6.** Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og sekretær (dog jvf. stk. 1).

**Stk. 7.** Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## MØDER

### § 29

**Stk. 1.** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt medlemmet eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

**Stk. 2.** Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

**Stk. 3.** I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

**Stk. 4.** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledninger findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

**Stk. 5.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne,

herunder formanden eller næstformanden er til stede.

**Stk. 6. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i dennes forfald næstformanden udslaget.**

## **TEGNINGSRET**

### **§ 30**

**Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.**

## **ADMINISTRATION**

### **§ 31**

**Stk. 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 enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.**

## **REGNSKAB**

### **§ 32**

**Stk. 1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-sik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.**

**Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.**

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

**Stk. 4. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.**

## **REVISION**

### **§ 33**

**Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en revisor, som kan være et medlem af foreningen, til at revidere årsregnskabet. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.**

**Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditets-budget udsendes til andelshaverne samtidigt med indkaldelsen til den ordinære general-forsamling.**

## **OPLØSNING**

### **§ 34**

**Stk. 1.** Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

**Stk. 2.** Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

### **§ 35**

**Alle bestemmelser og tidligere generalforsamlingsbeslutninger, der er i modstrid med disse vedtægter, ophæves hermed.**

## Vedligeholdelse af boligen

Nedenstående regler definerer hvilke typer af boligvedligeholdelse der dækkes solidarisk af Andelsboligforeningen, og hvilke andelshaveren selv skal bekoste. Ændring af reglerne skal godkendes ved en generalforsamling og har status af tillæg til Andelsboligforeningens vedtægter. Ændringer kræver kun simpelt stemmeflertal ved generalforsamlingen.

Ved en indtruffen skade gælder i alle tilfælde, at hvis andelshaveren selv er skyld i skaden, eller hvis skaden skyldes forsømmelse eller manglende vedligeholdelse, dækker andelshaveren selv ved skadens udbedring. Hvis skaden er af en sådan art, at dens udbedring forventes dækket af Andelsboligforeningen, skal håndværkere altid rekvireres gennem bestyrelsen. Ved presserende skader, hvor det ikke er muligt at kontakte et bestyrelsesmedlem, skal det altid være en håndværker fra Andelsboligforeningens håndværkerliste, der tilkaldes. Andelshaveren er altid forpligtet til at orientere bestyrelsen hurtigst muligt efter skadens konstatering. Alle mundtlige henvendelser skal efterfølges af en skriftlig indberetning.

**Med de nedenfor nævnte undtagelser gælder det som hovedregel, at den udvendige vedligeholdelse af boligen samt af carport/redskabsskur og træværk påhviler Andelsboligforeningen og den indvendige vedligeholdelse andelshaveren.**

*Det præciseres, at skader på termoruder i form af punktering hører under den udvendige vedligeholdelse og dækkes som sådan af Andelsboligforeningen. Bestyrelsen sørger for indkøb af maling til udvendigt træværk. Påføring af maling foretages af andelshaveren indtil 1. sals højde, øvrigt malerarbejde udføres af Andelsboligforeningen. Ved eventuelt ønske om farveændring udvælges alternative farveprøver af bestyrelsen, prøverne sendes rundt til andelshaverne, der får lejlighed til på en stemmeseddel at afkrydse hvilken farve, man synes bedst om. Farvevalget afgøres herefter ved simpelt flertal af de indkomne stemmer. Farveprøve af leveret maling skal godkendes ved prøvemaling. Hvis farven afviger fra den vedtagne farve, skal farveændringen godkendes af den samlede bestyrelse.*

**Andelsboligforeningen påtager sig ikke udvendig vedligeholdelse af følgende:**

1. Låse, dør- og vinduesgreb, udskiftning af tætningslister på døre og vinduer samt udskiftning af glaslister.
2. Udskiftning og vedligeholdelse af eventuelle tilbygninger og træværk anskaffet af nuværende eller tidligere andelshavere.
3. Vedligeholdelse og udskiftning af udendørs fliser.
4. Udskiftning og vedligeholdelse af udvendige el- og vandinstallationer der måtte være installeret af nuværende eller tidligere andelshavere.
5. Slamsugning af gennemløbsbrønd.

**Den indvendige vedligeholdelse af følgende påhviler Andelsboligforeningen:**

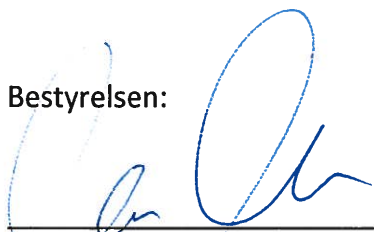
1. *Oprindelige* elektriske kabelføringer inkl. målertavle. Stikkontakter og afbrydere er ikke inkluderet.
2. *Oprindelige* vandinstallationer og varmeveksler. Alle stophaner, blandingsbatterier, vaske, toilet, pakninger m.v. er ikke inkluderet.
3. Korrosionsskader på fjernvarmesystemet inkl. radiatorer, dog ikke skader på termostatventiler.
4. Reparation/udskiftning af gummifuger i brusekabine.

5. Reparation af indvendig kloak, dvs. gulv afløb på badeværelse/toilet, køkken og bryggers.
6. Reparation af ventilationsskakter, dog ikke åbne-lukke-mekanismer.
7. Alvorlige skader på boligen der ikke er forsikringsdækkede, og hvis årsager entydigt kan henregnes til forsømmelser eller byggesjusk begået ved opførelsen af andelsboligforeningens huse.

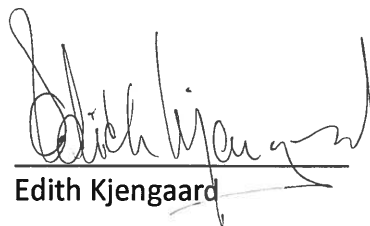
Andelsboligforeningen har forsikret mod glas-, sanitets- og kortslutningsskader samt udvidet rørskade.

Godkendt på ekstraordinær generalforsamling den 10. april 2003, ændret på generalforsamling den 12. april 2011. §31.1 ændret på ordinær generalforsamling d. 27. marts 2019.

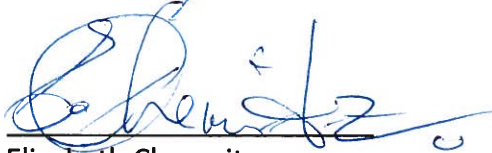
Bestyrelsen:



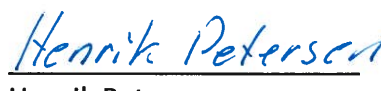
Anders Chemnitz (formand)



Edith Kjengaard



Elizabeth Chemnitz



Henrik Petersen