

# Vedtægter pr. 8.3.2023

for

”Andelsboligforeningen Moesbakken”

## § 1.

### Navn og hjemsted:

#### stk. 1.

Foreningens navn er Andelsforeningen Moesbakken.

#### stk. 2.

Foreningens hjemsted er i Syddjurs Kommune.

## § 2.

### Formål:

#### Stk. 1.

Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen Moesbakken, matr. Nr. 4 md Rønne by, Bregnet.

## § 3.

### Medlemmer:

#### Stk. 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 erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

#### Stk. 2

Som andelshaver kan endvidere med, bestyrelsens godkendelsen, 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 vederesolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salge, 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.**

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

**Stk. 4**

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

**Stk. 5**

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraflyttet i henhold til § 11 stk. 2 .

Boligen kan fremlejes fra forældre til et barn, og omvendt i henhold til § 11 stk. 3.

**§ 4.****Indskud:****Stk. 1**

Indskud ved indflytning 1 august 2002 udgør et beløb svarende

Bolig nr. 1-3-5-7-13-15-17-19-21-23-29-31-33-35      Kr. 229.326,00 pr. bolig

Bolig nr. 9-11-25-27      Kr. 263.842,00 pr.  
bolig

**§ 5.****Hæftelse:****stk. 1.**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. 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 ejerpantebrev 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 hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**§ 6.****Andel:****stk. 1.**

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

**stk. 2**

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

**stk. 3.**

Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1 litra A-E. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

**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.

**§ 7.****Boligaftale:****stk. 1.**

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

**stk. 2.**

Kommunalbestyrelsen og andelsboligforeningens bestyrelse kan tillade, at der på ejendommene drives virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde under forudsætning af:

- a) at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- b) at virksomheden efter skøn drives sådan, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- c) at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
- d) at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

**§ 8.****Boligafgift:****stk. 1.**

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

**stk. 2.**

Boligafgiftens størrelse fastsættes forholdsmæssigt i forhold til antal kvadratmeter, som den enkelte andelshaver har brugsret til.

**2.A**

Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles lige ledes forholdsmæssigt efter antal kvadratmeter, jfr. ovenfor.

**2B.**

Den resterende del af andelsboligforeningens udgifter fordeles i forbindelse med fastsættelse af boligafgiften med lige store beløb pr. bolig.

**2C**

Andelshavernes forbrug af vand, varme og el er ikke omfattet af boligafgiften.

**Stk. 3**

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

**§ 9.****Vedligeholdelse****stk. 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, samt hårde hvidevarer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

**stk. 2.**

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

**stk. 3.**

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.

**stk. 4.**

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Udestuer vedligeholdes dog alene af den enkelte andelshaver. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

**stk. 5.**

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

## § 10.

### Forandringer:

#### stk. 1.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

#### stk. 2.

Såfremt forandringerne 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 3

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre 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 interesser.

#### stk. 4.

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

#### Stk 5

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.

## **§ 11. Fremleje:**

### **Stk.1.**

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og 3

### **Stk.2.**

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

### **Stk. 3**

De nuværende fremlejeaftaler, (forældre køb nr. 5 og 11) fortsætter uændret. Ved fraflytning kan boligerne ikke igen fremlejes

Når disse boliger er fraflyttet, udgår dette afsnit.

## **§ 12.**

### **Husorden:**

#### **Stk. 1**

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m. v. jfr. dog stk.3

#### **Stk. 2**

Bestående rettigheder om husdyrhold m. v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

#### **Stk. 3**

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret for husdyrhold.

### §13. Overdragelse:

#### stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der 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 overdrage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre 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 interesseliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på interesseliste, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigives, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.
- C) Andre der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- D) Andre, som er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen
- E) Uanset foranstående bestemmelser i litra A til litra D, skal kommunal- bestyrelsen i henhold til nuværende lovgivning tilbydes hver 10. bolig, der bliver ledig, og som søges overdraget. Kommunalbestyrelsens anvisningsret finder ikke anvendelse, hvis et husstandsmedlem efter vedtægten har krav på at fortsætte sit medlemskab eller overtage en andel og bolig. Endelig berøres andelshaverens adgang til at bytte bolig med en anden andelshaver eller lejer af en beboelseslejlighed ikke af anvisningsretten. Kommunalbestyrelsen skal inden for 2 uger efter modtagelsen af underretningen fra bestyrelsen efter pkt. 1 give meddelelse til andelsboligforeningen om kommunalbestyrelsen ønsker anvisningsret til den aktuelle bolig. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje. Ved opgørelsen af det antal boliger, som skal tilbydes kommunalbestyrelsen, ses bort fra boliger, som overdrages efter pkt. 2 og pkt. 3. Andelen af boliger, som kommunalbestyrelsen råder over, kan ikke på noget tidspunkt overstige 10 pct. af foreningens samlede antal boliger.



## § 14. Pris:

### stk. 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 retningslinier:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jf. andelsboligforeningslovens regler herom.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 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.
- 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 slidtage.
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

### stk. 2.

Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

### **stk. 3.**

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

### **stk. 4.**

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

### **stk. 5.**

Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle partnere. 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 tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15.**

### **Fremgangsmåde:**

#### **stk. 1.**

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

**11.**

#### **stk. 2 .**

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der bestemmer, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver

opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgslen til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

### **stk. 3.**

Overdragelsessummen skal senest to uger før overdragelsesdagen indbetales kontant til foreningen, - som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

### **stk. 4**

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sit tilgodehavende og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

### **Stk. 5**

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

### **Stk 6**

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

### **stk. 7**

Overdragelsessummen, med eventuelle fradrag som nævnt i ovenstående, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

12.

## **§ 16**

### **Garanti for lån:**

#### **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 rettidig, skal långiver underrette foreningen skriftlig om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftlig påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

#### **stk. 3.**

Lånets forrentning må ikke overstige pengeinstituttets sædvanlige rente på boliglån.

#### **stk. 4.**

Såfremt lån optages for et større beløb, end der efter stk. 2 kan garanteres for, skal garantien forstås som begrænset til en så stor del af den til enhver tid værende restgæld inklusive renter m.v., som svarer til det oprindelige garantibeløbs andel af lånets oprindelige hovedstol. Indbetaling til pengeinstituttet af beløb, der hidrører fra salg af boligen, sker til nedbringelse af den garanterede del af restgælden, selvom indbetaling ikke sker direkte fra foreningen.

#### **stk.5.**

I tilfælde af, at 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 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

**13.**

#### **stk. 6.**

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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

#### **stk. 7.**

Garanti kan kun gyldigt gives ved anvendelse af en af foreningen godkendt standard garantierklæring.

## § 17

### Ubenyttede boliger:

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

## § 18

### Dødsfald:

#### stk. 1.

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældende eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

#### stk. 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) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- D) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Erhvervelsen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen

14.

#### stk. 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.

#### stk. 4.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 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.

## **§ 19. Samlivsophævelse:**

### **stk. 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.

### **stk. 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.

### **stk. 3.**

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 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 over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

**15.**

## **§ 20.**

### **Opsigelse:**

Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

## **§ 21. Eksklusion:**

### **stk. 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 hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 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, jf. § 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.

**stk. 2.**

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

16.

**§ 22.**

**Ledige boliger:**

I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten 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 E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

**§ 23.**

**Generalforsamling:**

**stk. 1.**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**stk. 2.**

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligudgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsen og valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

### **stk. 3.**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller 5 andelshavere eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

17.

## **§ 24.**

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

#### **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. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

#### **stk. 2.**

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

#### **stk.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.

#### **stk. 4.**

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlinger samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

#### **stk. 5.**

Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

**18.**

## **§ 25**

### **Flertal:**

#### **stk. 1.**

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 4 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

#### **stk. 2.**

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansieringen kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 12 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 12 af ja og nej stemmer. Er der ikke mindst 12 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 12 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 12 af de afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret.

#### **stk. 3.**

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

**stk. 4.**

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 14 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 14 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 14 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 14 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

**§ 26.**

**Dirigent m. v:**

**stk. 1.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

**19.**

**stk. 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 en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

**§ 27.**

**Bestyrelse:**

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

**§ 28.**

**Bestyrelsesmedlemmer:**

**stk. 1.**

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

**stk. 2.**

Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.

**stk.3.**

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to 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 bestyrelsessuppleanter 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 en person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

**20.**

**stk. 6.**

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og en kasserer.

**stk. 7.**

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanter 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.

**§ 29.**

**Møder:**

**stk. 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. 2.**

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

**stk. 3.**

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

### **§ 30.**

#### **Tegningsret:**

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

**21.**

### **§ 31**

#### **Administration**

##### **stk. 1.**

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionforsikring til som administrator, at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser

##### **stk. 2.**

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i denne stk. 3-4 -5 finder da anvendelse.

##### **stk. 3.**

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

##### **stk. 4.**

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævning, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

**stk. 5.**

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

**22.**

**§ 32**

**Regnskab:**

**stk. 1.**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt. Regnskabsåret er kalenderåret.

**stk. 2.**

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

**stk.3.**

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

**stk. 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.

**§33.**

**Revision:**

Generalforsamlingen vælger to revisorer til at revidere årsregnskabet. Desuden vælges en suppleant.

**§ 34**

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

23.

## § 35

### Opløsning:

#### Stk. 1.

Opløsning ved likvidation foreslås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

#### stk. 2.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gæld, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 8.3.20233

Bestyrelsen:

.....	.....
Ole Storgaard	Tove Ibsen
Formand	Kasserer
.....	.....
Henning Ipsen	Hans Fleischer
Næstformand	
.....	.....
Lillian S. Pedersen	Poul Poulsen



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tove Terman Ibsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 760be0bd-049f-418f-a15e-b2aa27095f99

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-13 06:58:38 UTC



## Lillian Skovlunn Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 480c6683-6a8a-4588-ae0e-88f46325ad45

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-13 09:17:32 UTC



## Hans Harald Christie Fleischer

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cbf17bb7-7d48-495c-872c-ccddac7821f6

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-13 10:42:41 UTC



## Jan Ole Storgaard

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 8755b238-4942-4b51-b881-066e3f0e4cc8

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-13 16:16:19 UTC



## Poul Rasmus Poulsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6f99d175-65cd-4edf-b346-d0dc2b3db554

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-15 08:48:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: SULIT-BUYFT-ESXWX-L4HMG-W7JUN-NWE1B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>