

# Vedtægter for

## A/B MARGRETHEHÅBSPARKEN

Fælleshuset Kornvej 2, 4000 Roskilde  
cvr nr. 2717 7050

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 25. november 2002, med ændringer på generalforsamlingerne den 30. april 2004, den 29. april 2005, den 20. april 2007, den 23. april 2010 og den 17. april 2015. og den 4. Juli 2017 og den 19. april 2024

### § 1

#### Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er A/B Margrethehåbsparken
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Roskilde kommune.

### § 2

#### Formål

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 i Skyttemarken, Roskilde Jorder, beliggende Kornvej 2-58, 4000 Roskilde.

### § 3

#### Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, som er fyldt 50 år (dog blot den ene i et par) og er uden hjemmeboende børn, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har overtaget 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 overdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelen til en person, som opfylder kravene i § 3,stk.1. Såfremt andelen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

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

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

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

## § 4

### Indskud

(4.1) Indskud udgør pr. dato for stiftelse et beløb, svarende til:

Antal boliger: Boligtype m<sup>2</sup> Indskud 30 %

6 stk. (JMSPVØ) 82 m<sup>2</sup> 457.500,00 (6-28-34-40-46-56)

8 stk. (ITQUXZÆ) 84 m<sup>2</sup> 457.500,00 (4-32-38-44-48-52-54-58)

2 stk. (B og C) 101,0 m<sup>2</sup> 495.000,00 (20-24) + vognport

5 stk. (EFGHK) 100,0 m<sup>2</sup> 508.800,00 (8-10-12-14-16)

5 stk. (LNORY) 113,0 m<sup>2</sup> 542.400,00 (26-30-36-42-50)

1 stk. (D) 115,0 m<sup>2</sup> 542.400,00 (18)

1 stk. (A) 115,0 m<sup>2</sup> 537.000,00 (22) + Vognport

Samlet antal bruttoetageareal 2.661,0 m<sup>2</sup> samt 1. fælleshus på 155,0 m<sup>2</sup> Total: 2816 m<sup>2</sup>.

(4.2) Ved førstkommende (og kun førstkommende) salg af bolig A, B eller C (nr. 22, 24 og 20) skal der af køber indbetales et tillægsbeløb, således at der for boligerne er indbetalt lige indskud for boligerne med ens arealer. Tillægsbeløb beregnes ved differencen mellem andelsværdien pr. sidste godkendte regnskab og andelsværdien på tilsvarende størrelse bolig.

Tillægsbeløbet tilgår A/B Margrethehåbsparken som det korrigerende andelsindskud reguleret med værdistigningen på andelsværdien.

Andelsindskud ændres ved førstkommende salg til:

(A) 542.400,00

(BC) 508.800,00

Når bolig A, B og C er handlet én gang bortfalder § 4.2.

(4.3) Vognport. Bolig A, B og C (20-22-24) har en vognport ved boligen. For vognport betales særskilt leje pr. mdr. som opkræves sammen med boligafgiften. Lejens størrelse fastsættes af bestyrelsen og kan reguleres i takt med boligafgiftens udvikling. Det er tilladt andelshaverne at fremleje vognporten til andre andelshavere. Dog må lejen maksimalt være den leje, som opkræves af foreningen.

(4.4) Indskuddet overføres ved køb til A/B Margrethehåbsparkens konto, efter ovenstående regler

## **§ 5**

### **Hæftelse**

**(5.1)** Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

**(5.2)** For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

## **§ 6**

### **Andel**

**(6.1)** Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

**(6.2)** Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

**(6.3)** Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for evt. vurdering af forbedringer m.v.

**(6.4)** For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **§ 7**

### **Boligaftale**

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

**(7.2)** En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

## **§ 8**

### **Boligafgift**

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

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

A) Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, tilejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed (bortset fra renovation), til forsikringer (bortset fra privat indbo) og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i forhold til andelshavernes bruttoetageareal, jf. § 4.1.

Afgifter til el, vand, vandafledning, varme og antenntilslutning betales individuelt og skal i givet fald specificeret opkræves tillige med boligafgiften.

B) Den resterende del af boligafgiften, herunder vedligeholdelse af fællesarealer og drift af fælleshuset, fordeles med lige store beløb pr. bolig.

## **§ 9**

### **Vedligeholdelse**

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen jf. dog stk. 5. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, køle- fryseskab, komfur, ovn og emhætte. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, udhuse og vognporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varme- og ventilationsanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger og for udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

**(9.6)** Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

## **§ 10**

### **Forandringer**

**(10.1)** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre 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.

**(10.2)** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge, at forandringerne reetableres ved andelshaverens fraflytning.

**(10.3)** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, 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.

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

**(10.5)** 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**

**(11.1)** 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 stk. 3.

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

**(11.3)** Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

## **§ 12**

### **Husorden**

**(12.1)** Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

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

## **§ 13**

### **Overdragelse**

**(13.1)** Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter principperne og den fastlagte procedure i de af generalforsamlingen vedtagne regler for "Interesseliste".

**(13.2)** Overordnet gælder følgende:

A) Ansøgerne skal være fyldt 50 år (blot en i et par), og være uden hjemmeboende børn.

B) Personer der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og som opfylder alderskriteriet, har fortrinsret.

C) Andelshavere der allerede bor i "A/B Margrethehåbsparken", og har ansøgt om anden bolig, har fortrinsret til at overtage en ledig andel og bolig.

**(13.3)** Bestyrelsen skal godkende de nye andelshavere efter retningslinjerne i "Interesselisten".

**(13.4)** Bestyrelsen har pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra der foreligger skriftlig begæring om overdragelse fra fraflyttende andelshaver.

I modsat fald har andelshaveren ret til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse. Nægtes denne godkendelse skal andelshaveren senest 3 uger efter indstilling modtage skriftlig begrundelse for afslag.

**(13.5)** Såfremt der ikke kan findes en erhverver til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller overdrager ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er optaget på interesselisten, skal den erhverver, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De optagne på interesselisten skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på interesselisten, når andelen udbydes første gang til interesselisten, skal meddele, om de ønsker andelen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

## **§ 14**

### **Pris**

**(14.1)** Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

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 eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

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

C) Den fraflyttende andelshaver kan ikke beregne sig noget vederlag for forbedring og beplantning mv. af det til boligen knyttede haveareal.

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

E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

**(14.2)** Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til tæppernes alder og forventede normale levetid.

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

**(14.4)** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

**(14.5)** Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt

pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15**

### **Fremgangsmåde**

**(15.1)** Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overtagelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

**(15.2)** Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, senest årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt føres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningen forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

**(15.3)** Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. 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

**(15.4)** Overdragessummen 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.

**(15.5)** Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

**(15.6)** Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og Kabel TV tilslutningsafgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

**(15.7)** 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. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**(15.8)** Overdragessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 5-7, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 16**

### **Ubenyttede boliger**

**(16.1)** Har en andelshaver ikke, inden 1 måned efter at være fraflyttet sin bolig, givet meddelelse om at ville afhænde sin andel, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang. Herunder ryddelig gøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen

fastsætter som fraflytningspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

## **§ 17**

### **Dødsfald**

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle, eller med hvem andelshaveren har haft fælles husstand i 1 år, være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk.1, skal andelen overdrages ifølge reglerne herom i § 13. Boligen skal fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet.

## **§ 18**

### **Samlivsophævelse**

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(18.3) Ved ægtefælles/samlevers fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge parter være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/samlever overtage andel gennem skifte eller overdragelse

## **§ 19**

### **Opsigelse**

(19.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 18 om overdragelse af andelsboligen.

## **§ 20**

### **Eksklusion**

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

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

**(20.2)** Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 13-15.

**(20.3)** Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

## **§ 21**

### **Generalforsamling**

**(21.1)** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**(21.2)** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften, samt behandling af forslag af økonomisk karakter.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

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

## **§ 22**

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

**(22.1)** 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.

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

**(22.3)** 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.

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

**(22.5)** Hver andel giver to stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

## **§ 23**

### **Flertal**

**(23.1)** Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

**(23.2)** Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 10 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 10 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

**(23.4)** Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## **§ 24**

### **Dirigent m.v.**

**(24.1)** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(24.2) 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 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 25**

### **Bestyrelse**

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

## **§ 26**

### **Bestyrelsesmedlemmer**

(26.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer.

(26.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(26.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen således at halvdelen afgår ved hver ordinære generalforsamling.

(26.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(26.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/samlever. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

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

(26.7) 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 valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 27**

### **Møder**

(27.1) 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.

(27.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **§ 28**

### **Tegningsret**

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

## **§ 29**

### **Administration**

(29.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator,

der har tegnet ansvar- 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.

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

**(29.3)** Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Alle udbetalinger fra foreningen skal anvises af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

**(29.4)** Bestyrelsen kan placere foreningens overskydende likviditet i stats- eller kreditforeningsobligationer, samt indeksobligationer og investeringsforeningers afdelinger for obligationer. Der kan ikke foretages spekulative investeringer. Beslutning om placering skal besluttet af den samlede bestyrelse i enighed. Medlemmerne skal underrettes om placering snarest muligt efter at placeringen har fundet sted

**(29.5)** 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 kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

**(29.6)** 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

## **§ 30**

### **Regnskab**

**(30.1)** Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og evt. administrator.

**(30.2)** I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14.1,A. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

**(30.3)** Hvert år medtages i budgettet og balancen 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.

### **§ 31**

#### **Revision**

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

(31.2) Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen blandt andelshaverne en kritisk revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den kritiske revisor.

### **§ 32**

(32.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 33**

#### **Opløsning**

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

#### **Andelsboligforeningens Interesseliste**

Jævnfør Andelsboligforeningens vedtægter § 13.2.A. kan personer, der er fyldt 50 år (blot én part) og er uden hjemmeboende børn optages på listen.

Interesselisten føres af foreningens bestyrelse.

Ved en ledig andel indkalder bestyrelsen interessenter til en samtale med henblik på overtagelse af den ledige andel og bolig.

Bestyrelsen skal tilstræbe, at der opretholdes en passende spredning i andelshavernes alder, køn, og fordeling mellem enlige og samboende samt interesser.

Der opkræves hvert år pr. 1. maj, et årligt gebyr, p.t. kr. 100 for at være registreret på interesselisten. Indbetales gebyret ikke senest med udgangen af maj, bortfalder registreringen.

Således vedtaget på generalforsamlingen 12. april 2003.

#### **Husdyrhold i bebyggelsen**

Husdyr omfatter: Hunde og katte, stuefugle, akvariefisk og andre smådyr.

Husdyr omfatter ikke: Giftige eller eksotiske dyr som f.eks. slanger og edderkopper og heller ikke f.eks. geder og høns.

Det er tilladt at holde husdyr, hvis følgende regler overholdes:

Efterladenskaber fra husdyr skal omgående fjernes.

Husdyr må ikke medtages i fælleshuset.

Hunde skal være forsikrede.

Hunde skal føres i snor på området.

Hunde og katte skal være vaccinerede.

Katte skal være øremærkede.

Katte skal være neutraliserede, det vil sige:

Hankatte skal være kastrerede.

Hunkatte skal være steriliserede eller have p-piller

Voliere, løbegårde og hundehuse må ikke etableres.

Støjende adfærd fra husdyr kan medføre påtale fra bestyrelsen og i gentagne tilfælde kan tilladelsen til husdyrhold inddrages.

Således vedtaget på generalforsamlingen 12. april 2003.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2024