

Andelsboligforeningen Rughøjparken I

**Advokatgruppen**

Danmarksgade 8, 7000 Fredericia

Tlf.nr. 76 20 74 91 – J.nr. mhj3119662

**S T A N D A R D V E D T Æ G T E R**

for

**Andelsboligforeningen Rughøjparken, etape I**

\*\*\*\*\*

**§ 1.**

**Navn og hjemsted**

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Rughøjparken etape I.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

**§ 2.**

**Formål**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere en del af ejendommen matr.nr. 12 dy Bellinge by, Bellinge, hvorpå andelsboligbyggeriet Rughøjparken etape I opføres, samt at bebygge den med 9 andelsboliger og når andelsboligbyggeriet er afsluttet, at eje, drive og vedligeholde bebyggelsen.

### § 3.

#### **Medlemmer**

- 3.1. Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen udlejer en bolig i foreningens ejendom, jf. § 11, og som erlægger den til enhver tid fastsatte indskud.
- 3.2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningens ejendom er forpligtet til at bebo denne, med mindre den er udlejet med bestyrelsens godkendelse se § 11.

### § 4.

#### **Indskud**

- 4.1. Indskuddet skal betales kontant.

### § 5.

#### **Hæftelse**

- 5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog næste afsnit.
- 5.2. For lån, 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 først afsnit personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.
- 5.3. En udtrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for ovennævnte forpligtelse 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. 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.
- 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for angivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Manglende betaling af gebyr side stillet med manglende betaling af boligydelse.

## § 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 har vedtaget andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af nærværende bestemmelser og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, og er ikke til nogen form for erhverv.

## § 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:

- Den del af boligafgiften, der vedrører renter og afdrag på lån, afgifter for el, vand og vandafledning, varme, forsikringer, vedligeholdelse/fornyelse, ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, bortset fra renovation, fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6.
- Den resterende del af boligafgiften, f.eks. renovation, fordeles med lige store beløb pr. bolig.

## § 9.

### **Vedligeholdelse**

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Pligten omfatter også den forringelse, der skyldes slid og ælde.
- 9.2. 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.
- 9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen lade vedligeholdelsen udføre for andelshaverens regning, og kræve beløbet betalt af andelshaveren. Manglende betaling af dette beløb har samme konsekvens som manglende betaling af boligydelse.

## § 10.

### Forandringer

- 10.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage større forandringer inde i boligen, hermed menes flytte vægge, lave nyt badeværelse og lignende, med mindre forandringen er anmeldt til bestyrelsen skriftlig senest 2 uger før arbejdet påbegyndes. Bestyrelsen skal, hvis den vil gøre indsigelser mod det påtænkte byggeri, meddele dette til andelshaveren inden udløbet af 2 ugers fristen. Indsigelser mod byggeriet kan kun gøres, såfremt bestyrelsen skønner, at det ikke bliver udført håndværksmæssigt korrekt, eller det ikke i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner eller andre forskrifter herunder af generalforsamlingen vedtagne regler. Såfremt bestyrelsen gør indsigelser, udsættes opstarten af byggeriet, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er konstateret, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2. Den enkelte andelshaver bærer selv det fulde ansvar overfor myndigheder mv. for lovligheden af enhver forandring uanset dennes størrelse
- 10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets igangsættelse 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.
- 10.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers lovlighed og forsvarlighed. I tilfælde, hvor en byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter kræves, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes.

## § 11.

### Udlejning / fremleje.

- 11.1. En andelsbolig må udlejes eller fremlejes, når vægtige grunde taler herfor. Bestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende såvel lejeren og lejevilkårene, men kan alene nægte godkendelse hvis økonomiske faktorer taler herfor, eller hvis den pågældende lejer må antages at ville virke forstyrrende på de øvrige andelshavere.
- 11.2. Bestyrelsen kan ikke nægte godkendelse af udlejning til andelshaverens forældre eller børn. Tilsvarende kan den oprindelige entreprenør/initiativtager udleje de andelsboliger denne disponerer over som følge af, at disse ikke er blevet solgt på tidspunktet for byggeriets overdragelse til andelsboligforeningen, og som denne således indestår for m.h.t. betaling af boligafgift mv. udlejes, idet der dog gælder tilsvarende regler for bestyrelsens godkendelse af lejeren, som er anført i stk. 1, 2.pkt.
- 11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser i andelsboligen kan tillades af bestyrelsen på de af denne 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.
- 12.3. Det er altid tilladt at holde en førerhund, såfremt en sådan er nødvendig for andelshaveren eller andre beboere i ejendommen.

## § 13.

### Overdragelse

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden til en pris, som fremgår af § 14, forudsat, at denne bebor eller samtidig med overdragelsen udlejer boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, samt vilkårene for overdragelsen. Nægtes godkendelse skal bestyrelsen give en skriftlig begrundelse herfor til andelshaveren senest 2 uger efter, at meddelelse om hvem der indstilles er modtaget.
- 13.2. Bestyrelsen kan ikke nægte at godkende en ny andelshaver med den begrundelse, at denne ikke har betalt hele købesummen kontant, men har opnået kredit hos sælgeren.

#### **§ 14.**

#### **Pris**

- 14.1. Prisen for andelene skal fastsættes efter følgende retningslinier:
- a. Værdien af andelen i foreningens (netto)formue opgøres til den pris med evt. prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden frem til næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og evt. prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.  
Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der efter andelsboligloven kunne være fastsat en højere pris.
  - b. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse p.g.a alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overdragelsen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, som f. eks. køkken, skabe eller fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
  - c. Værdien af beplantninger på det til boligen tilhørende haveanlæg opgøres til vurderet værdi på opgørelsestidspunktet. Værdien kan dog ikke overstige anskaffelsesprisen.

- d. Værdien af inventar, der er særligt 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.
- 14.2. Værdiforringelse og fradrag efter litra B – E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forslag, ABF har udarbejdet og publiceret i ABF-håndbogen. Anskaffelsesprisen for eget arbejde fastsættes den pris, et tilsvarende arbejde ville have kostet, hvis det var udført af professionelle håndværkere
- 14.3. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og 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 eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår og som eventuelt, hvis parterne ikke kan blive enige om en person, kan blive udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening eller Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation, afhængig af uenighedens art.
- 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 fastætter selv sit honorar og træffer bestemmelser om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægge den ene part fuldt ud, idet der i den forbindelse 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. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udlevet et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra seneste generalforsamling, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelene, forbedringer, inventar og løsøre samt evt. pristillæg eller nedsalg for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse gøres kendt med andelsboliglovens § 5, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3.
- 15.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen og Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformular til købsaftale skal anvendes, hvis der er involveret en ejendomsmægler i overdragelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr i forbindelse med ejerskiftet. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.
- 15.3. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af evt. lån, som foreningen har stillet sikkerhed for, til at indfri evt. pantehæftelser og andre hæftelser, der er tinglyst på andelene, og som ikke allerede er blevet indfriet, samt til at betale overdragerens rådgivere, der har medvirket i forbindelse med handlen.
- 15.4. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efter betaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen tillige berettiget til at

tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens evt. krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

- 15.5. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der overtages i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholdet 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.
- 15.6. Overdragelsessummen med eventuel fradrag som nævnt ovenfor, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat, at beløbet modtaget fra erhververen.

## § 16.

### Dødsfald

- 16.1. I tilfælde af en andelshaveres død skal den pågældende eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.
- 16.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan del og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med afdøde i mindst 3 måneder.
  - b. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - c. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
  - d. Personer, som af afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som, eller via testamente er, berettiget til andel og bolig ved hans død.
- 16.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående afsnit berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse.

Ved arveudlæg til en efter de forudgående afsnit berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse bortset fra bestemmelserne om indbetaling og afregning i § 15, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuel långivende pengeinstitut.

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

### § 17.

#### **Samlivsophævelse**

- 17.1. 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.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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 § 17 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra bestemmelserne om indbetaling og afregning i § 15, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i den tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuel långivende pengeinstitut.

## § 18.

### Opsigelse

- 18.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-17 om overførsel af andelen.

## § 19.

### Eksklusion

- 19.1. 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 beløb af enhver art.
  - b. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
  - c. Såfremt en andelshaver 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.
- 19.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

## § 20.

### Ledige boliger

- 20.1. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet af andelsboligforeningen eller hvor den tidligere andels-

haver har mistet sin indstillingsret efter §§ 16 eller 19, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## § 21.

### Generalforsamling

- 21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2. 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 boligafgiften. I den forbindelse skal særligt godkendes hensættelse til vedligeholdelse til forbedringer.
  5. Godkendelse af andelskronens værdi for det kommende år.
  6. Forslag.
  7. Valg.
  8. Eventuelt.
- 21.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  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.

- gen. 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 orden på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller samlever samt et myndigt husstandsmedlem. Desuden har børn af andelshavere tale- og møderet, såfremt børnene bor i den af forældrene ejede andelslejlighed. Tilsvarende har forældre til andelshavere tale- og møderet, vis de bor i børnenes andelslejlighed. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, som også har taleret.
- 22.5. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 22.6. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller samlever eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver eller sine forældre/børn hvis disse bor i andelshaverens lejlighed. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme 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 for-

bedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering 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  $\frac{2}{3}$  af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst  $\frac{2}{3}$  af stemmerne. Er ikke mindst  $\frac{2}{3}$  af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men der opnås et flertal for forslaget på mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages på et flertal på mindst  $\frac{2}{3}$  af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- 23.3. Såfremt midler, som er henlagt til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder efter § 23.2. ønskes frigivet til andre formål, kan det kun ske ved en generalforsamlingsbeslutning, som kræver kvalificeret flertal i overensstemmelse med reglerne i § 23.2.
- 23.4. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 23.5. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på  $\frac{3}{4}$  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  $\frac{3}{4}$  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 én måned 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 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 26.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.
- 26.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.
- 26.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 26.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/samleverer samt myndige husstandsmedlemmer. Desuden kan forældre, hvis børn ejer en andel som forældrene bebor, samt børn, hvis forældre ejer en andel som børnene bebor, vælges af bestyrelsen. 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 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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

### § 27.

#### Møder

- 27.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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 administrator til at forestå ejendommens almindelig og juridiske forvaltning. Den pågældende administrator skal være dækket af en ansvarsforsikring. 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.

- 29.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun kan foretages hævning ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom modtagne checks og kontante midler over kr. 500,00 skal indsættes direkte på nævnte konto.
- 29.4. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til administrator eller et statsaut. eller registreret revisorfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke finder sted, skal bestyrelsen i sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og periodiske udbetalinger.
- 29.5. 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 og skal altid svare til mindst ½ års boligydelse.

### § 30.

#### Regnskab

- 30.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 30.2. I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisstigning på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil den næste årlige generalforsamling. Forslag skal anføres som note til regnskabet.
- 30.3. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlings bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelse. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalfor-

samlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

### § 31.

#### **Budget**

- 31.1. Bestyrelsen fremlægger hvert år på den ordinære generalforsamling et budget for det kommende år, hvoraf boligafgiften for de enkelte andele fremgår. I forbindelse med budgettet fremlægges tillige en drifts- og vedligeholdelsesplan, hvoraf det fremgår, hvad der afsættes i budgettet til den daglige drift og vedligeholdelse og hvad der eventuelt skal hensættes til fremtidige vedligeholdelses- og genopretningsopgaver, jævnfør §§ 23.2 og 30.3.

### § 32.

#### **Revision**

- 32.1. Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Såfremt én andelshaver forlanger det, skal revisoren være statsaut. eller registreret revisor. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 32.2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

### § 33.

#### **Opløsning**

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