

VEDTÆGTER

for

A/B Annebergparken 3 & 5, 4500 Nykøbing Sj.

med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling den 29. oktober 2007.

med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. oktober 2011.

med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. oktober 2019.

Med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling den 28. oktober 2021.

Med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling den 27. oktober 2022

Med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling **den 24. Oktober 2024**

Med ændringer som vedtaget på ordinær generalforsamling den 21. Oktober 2025

§ 1. Navn og hjemsted.

1. Foreningens navn er A/B Annebergparken 3 & 5.

2. Foreningens hjemsted er i Odsherred kommune.

§ 2. Formål.

2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1-dæ Annebjerggård, Nykøbing S. jorder, beliggende Annebergparken 3 og 5, 4500 Nykøbing Sj.

2.2 Foreningen knytter sig ikke til nogen politisk, religiøs eller anden lignende overbevisning eller videnskab

§ 3. Medlemmer.

3.1. Som andelshaver kan enhver, som er fyldt 18 år og er myndig, med bestyrelsens godkendelse optages i foreningen.

3.2. Ved køb af andel accepteres de forpligtelser, der ligger i at have andel i foreningen.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som fyldestgjort parthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder §13, stk. 2, litra B og C, §14 og §15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

3.3. Hver andelshaver kan kun have brugsret til en bolig i foreningen. Der er bopælspligt i foreningen.

§ 4. Hæftelse.

4.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

4.2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages 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.

4.3. 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.

§ 5. Andel.

5.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

5.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12 – 18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsbolig- foreningslovens § 6 b.

5.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsbolig – foreningslovens § 4 a. 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.

5.4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, udstedes et nyt af administrator, der skal angive at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Udgift til nyt andelsbevis bekostes af andelshaver.

§ 6. Boligaftale.

6.1. 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.

6.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse bortset fra erhverv i begrænset omfang, der kun udøves af andelshaveren eller dennes ægtefælle/samlever, og ikke er til gene for de øvrige beboere i foreningen.

§ 7. Boligafgift.

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

7.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 5.

7.3. Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivning kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8. Vedligeholdelse.

8.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen og de til lejligheden hørende opbevaringsrum, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og kælderdøre og havedøre 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. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

8.3. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

8.4. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve den nødvendige vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 17.

§ 9. Forandringer.

9.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, dog stk. 2 - 5. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden iværksættelse.

9.2. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshavers fraflytning.

9.3. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. Pkt. Eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandring udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen er uberettiget.

9.4. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre 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 strider mod andre andelshaveres interesser.

9.5. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaver tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af

bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaver refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

9.6. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

9.7. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

9.8. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget indenfor en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshavers regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 17.

9.9. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende trejdemand.

§ 10. Fremleje.

10.1. (Andelshavere har til enhver tid ret til frit at fremleje lejligheden, med bestyrelsens godkendelse, dog max. 2 år, med mulighed for forlængelse.) slettes

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i et halvt år, er berettiget til at fremleje sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelsen gives kun, når andelshaver 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. (ikrafttræden 1.- 11.- 2021.)

10.2. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan alene ske i det omfang en lejer har ret hertil i henhold til Lejelovgivningens bestemmelser.

10.3. Ved enhver form for fremleje påhviler det udtrykkeligt andelshaver at indskærpe husordenens bestemmelser overfor fremlejetager. Den andelshaver, der fremlejer er gjort udtrykkeligt opmærksom på, at der kan ske eksklusion, såfremt fremlejetager gør sig skyldig i forhold, der efter vedtægternes § 17 ville kunne medføre eksklusion af andelshaver.

10.4. Det er en betingelse for benyttelse af retten til fremleje, at fremlejeaftalen udarbejdes og godkendes af bestyrelsen samt at andelshaver fortsat har de samme forpligtigelser overfor foreningen som hidtil.

10.5. Ved fremleje skal lejer være tilmeldt folkeregisteret i den andel der lejes. Andelshaver skal i forbindelse med fremleje ikke være tilmeldt folkeregisteret.

§ 11. Husorden.

11.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

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

11.3. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde servicehund.

§ 12. Pris.

12.1. Pris for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 12.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer :

A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til en 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 regler i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B. Værdien af forbedringer, jf. § 9, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

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

D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil.

E. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimale lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

12.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i forbedringskataloger og værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende, idet der dog for så vidt angår lejligheder, der er moderniseret forud for stiftelsen, henvises til § 4. Anskaffelsesprisen for eget arbejde kan bestyrelsen i sin værdifastsættelse vælge at honorere med max. 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 D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid. SLETTES)

12.3. 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.

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

12.5. 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 13. Fremgangsmåde.

13.1. Administrator sørger for :

At der 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.

13.2. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan via administrator hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan

endvidere via administrator kræve, at overdrageren refunderer udgiften og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant – eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

13.3. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen 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 fraflyttende andelshaver.

13.4. 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 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.

13.5. Senest 14 dage 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 afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

13.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 – 5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 14. Dødsfald.

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

14.2. 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 i mindst 3 måneder .

B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død eller som andelshaver ved testamente har bestemt skal være berettiget til at overtage lejligheden.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, dog ikke ægtefælle/samlever.

14.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12 -13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 13 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

14.4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 6-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 § 13.

§ 15. Samlivsophævelse.

15.1. 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.

15.2. 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 3 måneder før samlivsophævelsen.

15.3. 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 overdragelse i henhold til § 15 stk. 2 finder §§ 12 – 13 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 12 og 13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 13 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.

§ 16. Opsigelse.

16.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 – 15 om overførsel af andelen.

§ 17. Eksklusion.

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

A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler boligafgift eller anden 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. § 8.

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

D. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efterlejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

E. Såfremt andelshaver ikke i forbindelse med fremleje lader fremlejeaftalen udarbejde og godkende af administrator/bestyrelse, jf. vedtægternes § 10.4.

F. Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 9 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

17.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 18.

§ 18. Ledige boliger og venteliste.

18.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedenstående regler 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.

18.2. Boliger, der tidligere har været udlejet på lejekontrakt, bliver ledige, og i tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 14 eller 17 eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af andelshaver gå frem efter følgende regler :

Andelshavere kan indskrive sig på ventelisten. Ventelisten opdeles således, at andelshavere kan prioritere ønske om lejlighed :

- større eller mindre lejlighed

- lejlighed højere oppe

- lejlighed længere nede

Ancienniteten på ventelisten bevares indtil man har afvist 3 tilbud om lejligheder. Herefter kan man fortsat være noteret på ventelisten, men da med anciennitet som nyopskrevet regnet fra datoen for 3. afslag.

Den ledige bolig tilbydes først til den andelshaver, der har længst anciennitet på venteliste til den pågældende boligtype mod at den andelshaver, der modtager

lejligheden samtidig stiller sin egen andelsbolig til rådighed for andelsboligforeningen, således at denne kan overdrages i overensstemmelse med nærværende §'s ordlyd.

Såfremt lejligheden ikke sælges i henhold til ventelisten, er alle andelshavere berettiget til at indstille en person til at overtage den ledige lejlighed. Mellem disse indkomne trækkes der lod. Er der ingen indstillede, kan salg ske efter forudgående annoncering, hvorefter bestyrelsen træffer beslutning om, hvem der skal være berettiget til at købe lejligheden.

18.3. Udgifter til salg, som annoncering, og salg i øvrigt påhviler andelshaver.

§ 19. Generalforsamling.

19.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

19.2. 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.
- 5) Drøftelse og beslutning om brug af midler fra opsparingskontoen og igangsætning af større renoveringsarbejder. Det er alene generalforsamlingen der kan disponere over opsparingen.
- 6) Indkomne forslag.
- 7) Valg af bestyrelse – a) formand, b) 2 bestyrelsesmedlemmer, c) 2 suppleanter.
- 8) Valg af revisor.

9) Valg af administrator.

10) Beslutning om hvorvidt bestyrelsen skal have bemyndigelse til at afsætte administrator og/eller revisor imellem generalforsamlingerne.

11) Eventuelt.

19.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller en $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 20. Indkaldelse m.v.

20.1. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og evt. ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag eller elektronisk medie senest 4 uger før. Andelshavere der udtrykkeligt overfor bestyrelsen tilkendegiver at ville have al kommunikation pr. brev eller opslag er berettiget hertil.

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.

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

20.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

20.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt 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.

20.5. Hver andel giver én 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 én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 21. Flertal.

21.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2- 4. Dog skal altid mindst 50% af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

21.2. 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 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 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 4/5 antal stemmeberettigede. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 4/5 af antal stemmeberettigede for forslaget, kan der senest 3 uger efter indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af antal stemmeberettigede, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret. (andel af stemmer er foreslået af abf og ændret fra 2/3. Ændrer antal stemmer fra 9 til 11 ud af vores 14 stemmeberettigede)

21.3. Ændring af vedtægternes § 4 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

21.4. 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.

§ 22. Dirigent.

22.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

22.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverene senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 23. Bestyrelse.

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

Det er bestyrelsen, der træffer beslutning om løbende vedligehold og er ansvarlig for den daglige drift og kan disponere over driftskontoen til dette formål.

Bestyrelsen indkalder til beboermøder. Beboermøder er forum for dialog mellem alle beboere og bestyrelsen. Her besluttet indhold på arbejdsdage, sociale arrangementer og lignende.

§ 24. Bestyrelsesmedlemmer.

24.1. Bestyrelsen består af 3 medlemmer.

24.2. Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for et år af gangen.

24.3. Generalforsamlingen vælger desuden for et år af gangen to suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

24.4. Såfremt 2 eller flere kandidater ved afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

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

24.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

24.7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 25. Møder.

25.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.

25.2. Der skrives referat fra bestyrelsesmøder. Referater underskrives af alle tre bestyrelsesmedlemmer, uanset tilstedeværelse på mødet, da alle bestyrelsesmedlemmer skal være bekendt med de beslutninger der træffes og handle i overensstemmelse hermed.

25.3. Bestyrelsen bestemmer selv sin dagsorden.

§ 26. Tegningsret.

26.1. Foreningen tegnes af formanden i forening med 2 bestyrelsesmedlemmer.

26.2. Foreningen kan overgive fuldmagt til administrator.

§ 27. Administration.

27.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator, der skal være ansvarsforsikret til som administrator at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, jf. i øvrigt § 19.2. pkt. 10. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

27.2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af administrator. 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, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

27.3. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand, kan foreningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelses-forsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 28. Regnskab.

28.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/7 – 30/6.

28.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab skal udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andele, som skal godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 12. Forslaget anføres som note til regnskabet.

28.3. 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 fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 29. Revision.

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

§ 30. Udsendelse af årsregnskab og budget.

30.1. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts – og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 31. Opløsning.

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

32.2. 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.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 21. oktober 2025

Som dirigent : _____

Claus Rex

I bestyrelsen: _____

Lenette Vie Larsen

Flemming Pedersen

Anne Ries