

Andelsboligforeningen Slotsbakken

Vedtægter for

Andelsboligforeningen Slotsbakken

Revideret 25.02.2019

Indholdsoversigt

Side 1	§ 1 Navn og hjemsted, § 2 Formål, § 3 Medlemmer, § 4 Indskud, § 5 Hæftelse, § 6 Andel
Side 2	§ 7 Boligaftale, § 8 Boligafgift, § 9 Vedligeholdelse, § 10 Forandringer
Side 3	§ 11 Fremleje, § 12 Husorden, § 13 Overdragelse
Side 4	§ 14 Pris, § 15 Fremgangsmåde ved overdragelse
Side 5	§ 16 Garanti for lån, § 17 Ubenyttede boliger, § 18 Dødsfald, § 19 Samlivsophævelse
Side 6	§ 20 Opsigelse, § 21 Eksklusion, § 22 Ledige boliger, § 23 Generalforsamling
Side 7	§ 24 Indkaldelse, § 25 Flertal, § 26 Dirigent mv., § 27 Bestyrelse, § 28 Bestyrelsesmedlemmer
Side 8	§ 29 Møder, § 30 Tegningsret, § 31 Administration, § 32 Regnskab
Side 9	§ 33 Revision, § 34 Årsrapportens udsendelse, § 35 Opløsning

§ 1 *Navn og hjemsted*

1.1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Slotsbakken.

1.2 Foreningens hjemsted er Gråsten, Sønderborg kommune

§ 2 *Formål*

2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr nr 528 Gråsten-Adsbøl, beliggende Gammel Aabenraavej 2 A, 1 og 2, 4 A-D samt 6 A-N.

§ 3 *Medlemmer*

3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor 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 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

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

3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bo i boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende pga sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste midlertidig forflyttelse el lign.

§ 4 *Indskud*

4.1 Det oprindelige indskud udgjorde et beløb, svarende til

kr 186.680 for boligtype	104 m ²
kr 177.700 "-	99 m ²
kr 150.780 "-	84 m ²
kr 129.240 "-	72 m ²

4.2 Indskuddet – (kaldet andelsværdien) som fastsættes hvert år på generalforsamlingen skal inden indflytningen betales kontant.

§ 5 *Hæftelse*

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

5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, 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 §§ 13-19, ved tvangs-

Andelsboligforeningen Slotsbakken

salg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et evt 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 en sådant tilgodehavende.
- 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. Bestyrelsen kan afkræve andelshaveren et rimeligt gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

§ 7 *Boligaftale*

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelse om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anses boligaftale som indgået på sædvanlige lejevilkår med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2 En andelsbolig skal benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af boligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

§ 8 *Boligafgift*

- 8.1 Boligaftigens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftigens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- A) Den del af boligaftigen, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån og fornyelse, skal fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf § 6.
 - B) Den resterende del af boligaftigen fordeles med lige store beløb pr bolig.
 - C) Der indbetales et månedligt beløb som er fastsat på generalforsamlingen til vinterbekæmpelse med start 1.maj 2017. Undtaget er de 2 lejligheder, der indgår i fællesbudgettet med blokkene.
- 8.3. Ved for sen betaling af boligaftig kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 *Vedligeholdelse*

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra faste vand/varmeinstallationer i "tekniskab" og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som fx udskiftning af gulve og køkkenborde samt indlagte hårde hvidevarer (til hver bolig hører komfur, emhætte, køle/fryseskab og vaskemaskine). Evt øvrige installerede "hårde hvidevarer" skal være i god og brugbar stand.
- 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 haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn. Se regelsæt.
- 9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholde, herunder af bygninger, og skure samt fælles anlæg.
- 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 vedligeholdelsen foretages for andelshaverens regning og andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf § 21.

Før tilbagebetaling af indskud finder sted, modregnes udgiften for ajourføring af den manglende vedligeholdelse.

Andelsboligforeningen Slotsbakken

§ 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 udskyde, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf stk 3 og stk 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. *Godkendelsen Kan betinges af at ændringen reableres af iværksætter, når der ikke længere er brug for foranstaltningen*
- 10.3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og etablerede carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil forandre bebyggelsens ensartethed eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Se regelsæt
- 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 eller hun er berettiget dertil efter stk 2 og stk 3.
- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende pga 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. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen mindst 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på betingelser fastsat af denne.
- 11.4 Ved ethvert fremleje opretholdes andelshaverens økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen.

§ 12 *Husorden*

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.
- 12.2 regler (jfr.§12.1) fremgår som bilag til vedtægt og skal vedtages af generalforsamlingen
- 12.3 På foreningens område accepteres ikke musel- eller aggressive hunderacer

§ 13 *Overdragelse*

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne

Andelsboligforeningen Slotsbakken

paragrafs stk 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf denne paragrafs stk 2 litra D.

C) Andre personer, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl a fastsætte et gebyr for indtegning, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

§ 14 *Pris*

14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle yderligere aftaler og bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vi følger ABF's retningslinier

A) Værdien af forbedringer og anlæg mv af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt værdiforringelse.

B) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastsat af ABF som vejledende. For hårde hvidevarer og fast tilpassede tæpper som tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes af andelshaver, beregnes et nedslag under hensyntagen til effekternes samlede forventede levetid.

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

14.3 Såfremt der opstår uenighed mellem overdragere, 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 ved overdragelse*

15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes 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.

15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller – auktion.

15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningen, som - efter fradrag af sine til godehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelsen af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Til brug for indfrielse hos evt rettighedshavere, skal sælger senest to uger før overtagelsesdagen skriftligt meddele andelsboligforeningens bestyrelse fuldmagt.

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/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Andelsboligforeningen Slotsbakken

- 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 efterbetaling af varmeudgifter og 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.
- 15.5 Snarest muligt og senest 14 dage efter erhververens overtagelse af, men inden indflytning i boligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 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 3 uger efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at hele beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk 3-5, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- 15.7 Nøgleoverdragelse finder sted ved bestyrelsens mellemkomst, hvorfor overdrager skal aflevere alle boligens nøgler til bestyrelsen, som herefter afleverer disse til erhververen ved gennemgangen af boligen.

§ 16 *Garanti for lån*

- 16.1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindelig aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 2 om eksklusion.
- 16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående måneds ydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 *Ubenyttede boliger*

- 17.1 Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelsen herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 *Dødsfald*

- 18.1 *I tilfælde af andelshavers død, er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.*
- 18.2 *Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sig af sin ret jfr. 18.1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:*
- A *Samlever som indtil dødsfaldet havde fælles husstand m den afdøde i mindst 3 måneder.*
- B *Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.*
- C *Personer som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen v sin død*
- 18.3 *Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stk. 18.1 og 18.2 berettigede personer finder § 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de foregående stk. berettigede finder tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og evt. långivende pengeinstitut.*

Andelsboligforeningen Slotsbakken

18.4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de 18.2, litra A-C nævnte personer, eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i §15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13 litra B og sC og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit hvem der kan overtage andelsboligen

§19 Samlivsophævelse

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

19.2 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.

19.3 Ved ægtefællers/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefæller/registrerede partner overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

20.2 Hvis et bestyrelsesmedlem beslutter at afhænde sin andel, skal han, straks beslutningen er taget, meddele dette til den øvrige bestyrelse og fratræde sin tillidspost i foreningen.

§ 21 Eksklusion

21.1 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, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket forening-
en har ydet garanti, jf § 16 stk 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr § 9.
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22 Ledige boliger

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, §18 eller § 2, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13,2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Andelsboligforeningen Slotsbakken

- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) a) Valg af dirigent og generalforsamlingsreferent
b) konstatering af andelshaveres tilstedeværelse.
 - 2) Bestyrelsens beretning
 - 3) a) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
b) Forslag til værdiansættelse og godkendelse af forslaget
 - 4) a) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
b) Godkendelse af forslag til ændring af boligafgiften.
 - 5) Vinterbekæmpelse og fastsættelse af bidrag.
 - 6) Indkomne Forslag.
 - 7) Valg til bestyrelsen (i ulige år for medlem nr. 1 og 3).
a) Valg til bestyrelsen (i lige år for medlem nr. 2)
 - 8) Valg af suppleant(er).
 - 9) Valg af bestyrelsesformand (i lige år).
 - 10) Evt valg af revisor
 - 11) Eventuelt
- 23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andels-shaverne forlanger det med angivelse af dagsorden.
- § 24 *Indkaldelse*
- 24.1 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.
- 24.2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 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.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver – som ikke er i restance 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.
- 24.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.
- En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- § 25 *Flertal*
- 25.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtaget hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk 2-4. Dog skal altid mindst 4 stemmer være repræsenteret.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, nyt indskud, regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, henlæggelser til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 14 stemmer er repræsenteret og med et flertal på 10 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 14 repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 (afrundet nedad) af de fremmødte 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 (afrundet nedad), uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- 25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 16 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 16 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på

Andelsboligforeningen Slotsbakken

mindst 4/5 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 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret.

§ 26 *Dirigent mv.*

26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

26.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og den tiltrådte bestyrelse. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 *Bestyrelse*

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

§ 28 *Bestyrelsesmedlemmer*

28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i lige år.

28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen i ulige år.

28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

28.5 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.

28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en kasserer.

28.7 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.

28.8 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet.

28.9 Bestyrelsen får dækket udgifter til kontorhold, telefon-/ internetudgifter efter bestyrelsens skøn og kørsel efter statens takst.

§ 29 *Møder*

29.1 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, hvor han/hun kan have særinteresser i sagens afgørelse.

29.2 Der føres referat af bestyrelsesmøderne, som meddeles andelshaverne inden næste bestyrelsesmøde.

29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 *Tegningsret*

30.1 Foreningen tegnes af formanden. I økonomi tegnes foreningen af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 31 *Administration*

31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid - dog under skyldig hensyntagen til evt opsigelsesfrist - afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Andelsboligforeningen Slotsbakken

- 31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk 3 og 4 finder da anvendelse.
- 31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra kasserer og formand 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, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- 31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. 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.
- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og trediemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32 *Regnskab*

- 32.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.
- 32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling, jfr § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten
- 32.3 Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- 32.4 Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33 *Revision*

- 33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 *Årsrapportens udsendelse*

- 34.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 *Opløsning*

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2 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 ekstraordinær generalforsamlingen i Gråsten den 20.2.2019

Dirigent: __ Dirigent: __ Frank S. Olinsson (sign) _____ Referent __ Lissi Jensen (sign) _____

Tiltrædende bestyrelse:

Formand: __ Else Okkels (sign) _____

Andelsboligforeningen Slotsbakken

Best.medlem _Emma Schønhoff (sign)_____ best.medlem _Lissi Jensen (sign)_____