

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

Hus nr.

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
HVEDEMARKEN**

Ajournført pr 14. marts 2025.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

§ 1

Navn & hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er: **Andelsboligforeningen Hvedemarken.**
- 1.2 Foreningens hjemsted er i: Kolding Kommune

§ 2

Formål

- 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr 13 he, beliggende Nr. Bjert, 6000 Kolding.
- 2.2 Foreningens areal er på 12.977 m², hvoraf vej udgør 185 + 1.960 = 2.145 m².
- 2.3 På arealet er der opført 22 boliger på 90,3 m² og 3 boliger på 114,1 m² med fordelingstal 33/41/849 f.s.v angår kreditforeningslån.
- 2.4 Foreningen omfatter følgende hus nr.: 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 og 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114.
- 2.5 Foreningen skal indenfor disse rammer tilvejebringe den bedst mulige boligservice for sine medlemmer.

§ 3

Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.
- 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stilleforslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15
- 3.3 Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand
- 3.4 Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Indskud

- 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til andelens pris, der er fastsat på den årlige generalforsamling, plus et eventuelt tillægsbeløb, der er godkendt i henhold til § 14.
- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant på andelsboligforeningens bankkonto.

§ 5

Hæftelse

- 5.1 Andelshaveren hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog §5 stk 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk.1 personligt i forhold til 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 salg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v..
- 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

Boligaftale

- 7.1 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

Boligafgift

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid, bindende for alle andelshavere, af generalforsamlingen
- 8.2 Foreningen skal af sine indtægter kunne afholde løbende driftsudgifter, betale afdragene på prioriteter, foretage passende henlæggelser til hovedstandsættelser og imødegåelse af eventuelle tab.
- 8.3 Boligafgiften kan forhøjes med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- 8.4 For boligafgift der ikke er rettidigt indbetalt, kan foreningen fordre et gebyr af samme størrelse, som fastsættes i lov om leje.
- 8.5 Vælger bestyrelsen at lade restancer på boligafgifter overgå til retslig inkasso, er det pågældende medlem pligtig til yderligere at betale disse omkostninger.

§ 9

Vedligeholdelse

- 9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse af den ejendom, hvorover han har brugsret, bortset fra vedligeholdelse af fjernvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger. Nødvendige udskiftninger af vinduer og udvendige døre afholdes af foreningen, dette gælder dog ikke for carporte, redskabsrum eller udestuer.
Radiatortermostater og vandhaner udskiftes af andelshaver.
Eventuelt malerarbejde i forbindelse med udskiftning eller reparationer, dækkes ikke af foreningen.
- 9.2 Foreningen eller forsikringen dækker ikke skader, der kan henføres til manglende vedligeholdelse.
- 9.3 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.
Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af fællesarealet og for fælles eller egne hegn.
- 9.4 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtagelse på generalforsamlingen er pålagt andelshaverne.
- 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.
- 9.6 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommene, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.
- 9.7 Såfremt der opstår større istandsættelser som følge af vandskader, svamp, eksplosioner eller anden hændelig skade, bekostes en sådan dog af foreningen.
- 9.8 Foreningens afgørelse om, hvorvidt en skade er omfattet af det i stk. 9.7 anførte, træffes af bestyrelsen, men kan af det enkelte medlem indankes for generalforsamlingen, der i så fald træffer den endelige afgørelse.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

- 9.9 Enhver andelshaver har pligt til at drage omsorg for snerydning og renholdelse omkring sin bolig.
- 9.10 Bestyrelsen vurderer, hvornår gavle og udhæng skal males. Foreningen indkøber den nødvendige maling til fordeling mellem andelshaverne, der selv sørger for påføring. Al anden maling indkøbes og påføres af den enkelte andelshaver.
- 9.11 Andelshaveren må ikke i forbindelse med udvendig vedligeholdelse ændre den ejendom, hvor over han har brugsret, i forhold til øvrige ejendomme og kvarterets præg.

§ 10

Forandringer

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 10.3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre i forhold til de øvrige boliger og kvarterets præg. Dette gælder også redskabsrum, carporte og udestuer, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.4 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.
- 10.5 Bestyrelsen kan ved godkendelse af forandringer betinge sig, at det forandrede skal reetableres ved andelshaverens fraflytning og til sikkerhed herfor, kan der modregnes i andelshaverens indskud. Dette gælder også ændringer foretaget af Kommunens Hjælpemiddelcentral.

§ 11

Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller anden speciel grund, der kan godkendes af bestyrelsen.
Fremleje eller udlån er for en begrænset periode på højst 2 år.
Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet. Der skal udfærdiges en lejekontrakt og eventuelle omkostninger herved dækkes af udlejeren.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af lejekontraktens 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 En andelshaver har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 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 skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der er indstillet.
- 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, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B) Til personer som indstilles af andelshaver.
 - C) Personer der er opført på foreningens emneliste. Emnelisten føres af bestyrelsen. Der er ingen krav eller klausuler til rækkefølgen på listen.

§ 14

Pris

- 14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
 - A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af forbedringer m.v. af det til boligen hørende haveareal, fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 14.1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Boligen er udstyret med hårde hvidevarer, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, her beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdi i fri handel. Køberen skal indtil overtagedesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4 Fastsættelse 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 sælgeren, køberen 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 ABF. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

- 15.1 Mellem køberen og sælgeren oprettes en skriftlig overdragelsesaftale/købskontrakt, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køberen 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. Køberen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsbolig-foreningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen oprettes på den af bestyrelsen udarbejdede kontrakt. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr.

Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

- 15.3** Overdragelsessummen/købesummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens bankkonto. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.4** Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.5** Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med køberens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.6** Snarest muligt efter købers 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. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsen. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 15.7** Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 10 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån

- 16.1** I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsforeningsloven 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 oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- 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 månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Ubenyttede boliger

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

§ 18

Dødsfald

- 18.1** I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2** Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A)** Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B)** Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C)** Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D)** Personer, som den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 18.3** Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk.3 - 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 18.4** Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes efter reglerne i § 15.

§ 19

Samlivsophævelse

- 19.1** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partner 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. 19.1 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 ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 -16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 - 7 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.

§ 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 eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B)** Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 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 udlejer til at ophæve lejemålet.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

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 § 21, 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.

23.2 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, forslag til værdiansættelse, revisionsberetning samt godkendelse af regnskab og værdiansættelse.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelse og suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

23.3 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.

§ 24

Indkaldelse m.v.

24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Det tilstræbes, at datoen for afholdelse af den ordinære generalforsamling bliver bekendtgjort ved brev eller opslag senest 4 uger før.

24.2 Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Det reviderede, underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, skal samtidigt ligge tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

- 24.3** Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.4** 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.
- 24.5** Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver.
Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.6** Hver andel giver een 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 een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Flertal

- 25.1** Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 25.2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.2** Vedtagelse af forslag om:
- A) Vedtægtsændringer.
 - B) Nyt indskud.
 - C) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
 - D) Iværksættelse af forbedrings- eller istandsættelsesarbejde, hvor finansieringen udgør en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%.
- Ovenstående ændringer kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær general-forsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.
- 25.3** Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andels-haverne hæfter personligt.
- 25.4** Forslag om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

- 26.1** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2** Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigent og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een 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 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2** Formanden vælges af generalforsamlingen for tre år ad gangen
- 28.3** Bestyrelsen vælges ligeledes for en 3 årig periode. Bestyrelsen afgår efter følgende retningslinier: Det ene år afgår formanden, de følgende 2 år afgår 2 medlemmer pr år.
- 28.4** Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen, to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5** Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan kun vælges andelshavere, disses ægtefæller, samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6** Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær.
- 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.

§ 29

Møder

- 29.1** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2** Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3** I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

- 29.4** Formanden eller i dennes forfald næstformanden indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer herom.
- 29.5** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflertal.

§ 30

Tegningsret.

- 30.1** Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

- 31.1** Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- 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 kassereren, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, indbetalinger i forbindelse med salg af andele eller andet, skal ske direkte til foreningens konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på denne konto.
- 31.4** Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger
- 31.5** Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen en ansvarsforsikring incl. kautionsforsikring, med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter i foreningen.

§ 32

Regnskab

- 32.1** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 32.2** I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab, udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen, for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3** Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 33

Revision

ANDELSBOLIGFORENINGEN HVEDEMARKEN

- 33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 33.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34

Opløsning

- 34.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 34.2 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.

§ 35

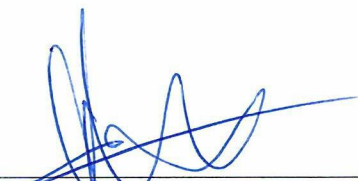
Øvrige bestemmelser

- 35.1 Foreningen tegner fælles bygningsforsikring. Der kan være visse undtagelsesbestemmelser for tilbygninger som carporte, udhuse, drivhuse og udestuer. Opførelse af nye tilbygninger skal anmeldes til forsikringen. Præmien for fællesforsikringen er indregnet i boligafgiften, dog betaler ejere af udestuer selv en andel af den årlige præmie. Beløbet herfor beregnes og opkræves 1 gang pr år.
- 35.2 Hvor der i forbindelse med skadeserstatning for skader på tilbygninger modregnes selvrisko, skal en sådan betales af den enkelte andelshaver.
- 35.3 Indbo- og ansvarsforsikring tegnes af den enkelte andelshaver.
- 35.4 Foreningen skal være medlem af den stedlige grundejerforening, såfremt der er pligt hertil.
- 35.5 Hver husstand har stemmeret i grundejerforeningen og bestyrelsen kan ikke udøve stemmeret for hele foreningen.
- 35.6 Foreningen kan være medlem af andre foreninger, der har betydning for foreningens virksomhed. Beslutning herom træffes af generalforsamlingen.

Ajourført i henhold til ABF's standardvedtægter, hvor der er foretaget ændringer/justeringer i teksten for § 22

Ændringernes ikrafttrædelse er 14. marts 2025.


Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 14. marts 2025.


Formand: Jimmi Kristensen


Næstformand: Rikke Schmidt

I bestyrelsen:


Sekretær: Lene Slot Jensen


Kasserer: Claus Nicolaisen


Medlem: Hanne M. Jensen