

Vedtægter
for
Andelsboligforeningen Abildgården

Vedtægterne er udarbejdet på grundlag af "Standardvedtægt for andelsboligforeninger i nybyggeri", som den er udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, marts 1996.

Vedtægten på generalforsamlingen 27. november 1997 med ændring vedtaget på generalforsamlingen 21. april 2002 , 11. januar 2005, 19. maj 2010 og 21. april 2013 .

§ 1

- Navn og hjemsted
- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Abildgården.
 - (1.2) Foreningens hjemsted er i Albertslund kommune.

§ 2

- Formål
- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 11 z og 11 æ, Herstedvester by, Herstedvester.

§ 3

- Medlemmer
- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
 - (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har 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 ikke stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder 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 § 16.
 - (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 råde over 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) Ved stiftelsen af andelsboligforeningen er indbetalt et samlet indskud på kr. 5.704.259.
 - (4.2) Der er for hver andel ved stiftelsen indbetalt et indskud, svarende til:

Abildgården 1, 2, 3, 4 og 5	kr. 181.872
Abildgården 6, 12, 20, 33, 36, 38 og 39	kr. 126.520
Abildgården 7, 13, 21, 35 og 37	kr. 111.693
Abildgården 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 19,	kr. 147.277
Abildgården 23 og 29	kr. 137.392
Abildgården 31	kr. 104.774
Abildgården 32	kr. 119.600

§ 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 i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
 - (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- Andel**
- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
 - (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
 - (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring 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 et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

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

§ 8

- Boligafgift**
- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
 - (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

- (8.3) Udgifter til den enkelte boligs forbrug af el, vand, vandafledning og varme betales i forhold til forbrug og måles på forbrugsmålere. Andelsboligforeningen kan sammen med boligafgiften opkræve à conto bidrag beregnet i forhold til tidligere forbrug.

§ 9

Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og havedøre samt vinduer. 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.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det/de til boligen knyttede skur og haveareal/-er. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og skur og for fælles eller egne hegn.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Hvis det vedtages på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- (9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- (9.6) 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, jf. § 22.

§ 10

Forandringer

- (10.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen og i eventuel tilhørende have, jf. de af generalforsamlingen vedtagne retningslinier.
- (10.2) Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.
- (10.3) Ved renovering af badeværelser gælder der herudover, at den af bestyrelsen udarbejdede vejledning skal følges, og en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig skal godkende projektet både inden igangsættelse og efter gennemført renovering. Renoveringen skal gennemføres af autoriserede håndværkere.

§ 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 -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte

betingelser.

§ 12

- Husorden**
- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid fastsætte bindende regler for alle andelshavere vedr. husorden, husdyrhold m.v.
 - (12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

- Overdragelse**
- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebør 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, idet opmærksomheden henledes på §§ 19 og 20.
 - A) Til 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 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. Dette er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, Indstillingsretten til den ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
 - C) Til ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på ovennævnte venteliste, som dernæst har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
 - D) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
 - (13.3) I de i 13.2 B) og C) nævnte tilfælde skal indstillingsretten udøves inden 6 uger.
 - (13.4) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til Vedtægternes §15, eller sælger ønsker at sælge under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i §13 stk.2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 dage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter §13, stk.2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 15.

§ 14

- (14.1) En andelshaver **er uden** fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt.

§ 15

- Pris**
- (15.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende

eventuelle aftaler efter § 15.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier::

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En 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, jf. andelsboligforeningslovens regler herom. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- B) Værdien af forbedringer jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af forbedringer efter reovering af badeværelserne kan alene tillægges værdi, hvis andelshaver kan dokumentere de krav, der er nævnt i § 10,3. Kan andelshaver ikke fremlægge den fornødne dokumentation fastsættes værdien til 0 kr.
- D) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- E) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- F) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller usædvanlig mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(15.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(15.3) 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.

(15,4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar -herunder hvidevarer- og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(15,5) 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 pris beregningen 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.

§ 16

Fremgangsmåde ved overdragelse

- (16.1) 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.
- (16.2) 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 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 – auktion.
- (16,3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (16,4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. 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 erhververens 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.
- (16,5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (16,6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17

- Garanti for lån**
- (17.1) 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 låntager 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 § 22 om eksklusion.
- (17.2) 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 underretningen om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

- Ubenyttede boliger**
- (18.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt 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.

§ 19

- Dødsfald** (19.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen..
- (19.2) 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 har haft fælles husstand med afdøde mindst det seneste år før dødsfaldet.
 - B) Andre personer, der har haft fælles husstand med afdøde mindst det seneste år før dødsfaldet.
 - C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig efter hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (19.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (19.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 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 til boet efter reglerne i § 15.

§ 20

- Samlivsophævelse** (20.1) 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.
- (20.2) 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.
- (20,3)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 § 20 stk. 2 finder §§ 15-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 15 og 16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16 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.

§ 21

- Opsigelse** (21.1) En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 20 om overførsel af andelen.

§ 22

- Eksklusion** (22.1) 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, senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er fremkommet .
 - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 17 stk. 5.
 - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virke 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.

- (22.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 18.

§ 23

- Ledige boliger** (23.1) Bestyrelsen skal ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. i tilfælde:
- A) hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller

- B) hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 22, eller
- C) hvor den tidligere andelshaver har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen.

Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 24

- Generalforsamling**
- (24.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
 - (24.2) 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 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg til bestyrelsen.
 - 7) Valg til grundejerforeningen.
 - 8) Valg til antenneforeningen.
 - 9) Valg af administrator.
 - 10) Valg af revisor.
 - 11) Eventuelt.
 - (24.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25

- Indkaldelse m.v.**
- (25.1) 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.
 - (25.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
 - (25.3) 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.
 - (25.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstands-medlem. Administrator

og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- (25.5) 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 maksimalt repræsentere én bolig udover sin egen.

§ 26

Flertal

- (26.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 8 andele være repræsenteret..

- (26.2) Forslag om

- a) vedtægtsændringer,
- b) nyt indskud,
- c) regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften,
- d) iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller
- e) henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 27 andele er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af afgivne ja og nej stemmer.

Er ikke mindst 27 andele repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af afgivne ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

- Forslag om

- a) salg af fast ejendom,
- b) udlodning af foreningens formue eller
- c) om foreningens opløsning

kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer - svarende til 30 boliger - 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.

§ 27

Dirigent m.v.

- (27.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

- (27.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28

Bestyrelse

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

§ 29

Bestyrelsen

- (29.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalfor-

samlingens bestemmelse.

- (29.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (29.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- (29.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (29.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere og disses 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.
- (29.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (29.7) 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.

§ 30

Møder

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

§ 31

Bestyrelsesmøder

- (31.1) Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden og i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et bestyrelsesmedlem begærer det.
- (31.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- (31.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald næstformandens, stemme udslaget.

§ 32

Tegningsret

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

§ 33

Administration

- (33.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (33.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (33.3) 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 to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen - det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet - skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(33.4)

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.

(33.5)

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 34

Regnskab(34.1)

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1. januar til 31. december.

(34.2) 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, jf. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(34.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 17.

(34.4) Hvert år medtages i 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.

§ 35

Revision

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

(35.2) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 36

Grundejerforening

(36.1) Foreningen er i overensstemmelse med "Vedtægter for grundejerforeningen for Damgårdslunden 1 i Albertslund kommune" repræsenteret i denne med 2 personer.

(36.2) På den ordinære generalforsamling vælges en repræsentant og en suppleant for denne. Bestyrelsen vælger af sin midte en repræsentant og en suppleant for denne. Såfremt der ikke på generalforsamlingen vælges en repræsentant og/eller en suppleant, eller der i perioden mellem de to ordinære generalforsamlinger på grund af forfald ikke er det tilstrækkelige antal repræsentanter og suppleanter, påhviler det bestyrelsen at udpege to repræsentanter og to suppleanter. Af disse skal mindst én repræsentant og én suppleant være medlem af bestyrelsen.

(36.3)

Repræsentanterne og deres suppleanter er ved afstemninger og beslutninger i

grundejerforeningen bundne af beslutninger truffet af Andelsboligforeningen Abildgårdens generalforsamling og bestyrelse.

- (36.4) Repræsentanten, der ikke er medlem af bestyrelsen, og suppleanten for denne, skal indkaldes til at overvære bestyrelsesmøder, hvor spørgsmål om grundejerforeningen behandles.

§ 37

- Antenneforening**
- (37.1) Foreningen er omfattet af "Vedtægter for Damgårdslundens Antenneforening".
- (37.2) Foreningens husstande er i overensstemmelse med de i stk. 1 nævnte vedtægter medlemmer af antenneforeningen.
- (37.3) Bestyrelsen forestår afregning af medlemsbidrag og andre ydelser til antenneforeningen. Bestyrelsen afgør, hvilken afregningsform, der er hensigtsmæssig
- (37.4) Bestyrelsen kan handle i forhold til de i stk. 1 nævnte vedtægters bestemmelser om uregelmæssigheder/tvistigheder med samme kompetence som efter nærværende vedtægters § 22 (eksklusion)
- (37.5) Generalforsamlingen vælger en repræsentant til antenneforeningen samt en suppleant for denne. Hvis de begge har forfald i valgperioden, udpeger bestyrelsen en ny repræsentant.

§ 38

- Opløsning**
- (38.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (38.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til indskudets størrelse, jf. §4.

Således vedtaget på Andelsboligforeningen Abildgårdens ordinære generalforsamling
Den 21. april 2013

Bestyrelsen, august 2013

Ellen Niclasen, fmd.

Allan Aagaard Nielsen, kasserer.

Helga Schwedler, best. medl.

Kim Petersen, best. medl.

Katrine Søbye, best. medl.

