

A/B Pilehaven

# **Vedtægter for A/B Pilehaven**

**Seneste vedtægtsændringer er godkendt på generalforsamlingen d. 19 marts 2024.**

## **§ 1 Navn og hjemsted**

- 1.1. Foreningens navn er A/B Pilehaven.  
Matrikel nr. 8a Seden By, Seden.
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Odense Kommune.

## **§ 2 Formål**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendomme i A/B Pilehaven, Fridasholmvej 101-143, Seden Syd, 5240 Odense NØ med 22 andelsboliger.

## **§ 3 Medlemmer**

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der 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. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som retsforfølgende panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, som opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag 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. Såfremt begge ægtefæller eller samlevende er andelshavere, og den ene på grund af alder eller sygdom ikke længere er i stand til at opfylde sin bopælspligt, kan andelshaverens ægtefælle eller samlever fortsætte medlemskab i andelsboligforeningen og beboelse af boligen, uden at der foretages ændringer i ejerforholdet.
- 3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse, forberedelse af pensionisttilværelse eller lignende.

## **§ 4 Indskud**

4.1. Indskuddet skal indbetales kontant, pålydende kr. 15.000 kroner.

## **§ 5 Hæftelse**

5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, hvilket også gælder for lån, der optages med part i foreningens ejendom.

5.2. For de lån i kreditforeningen eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

## **§ 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 tvangssalg, dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 B.

6.3. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med § 14. 1. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. 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 eller kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

6.4. Andelen kan gøres til genstand for arrest eller udlæg for andelshaverens personlige gæld.

6.5. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af foreningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger, medmindre foreningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning eller eksklusion.

6.7. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan

bestyrelsen udsted et nyt, der skal angive, at dette træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Gebyr herfor opkræves. Det er kasserens opgave at udstede andelsbevis, samt udarbejde salgspapir til den nye andelshaver. Evt. rykkergebyr skal være indeksreguleret.

## **§ 7 Boligaftale**

- 7.1. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til generende erhverv i nogen form. Som generende erhverv, betragtes erhverv, der medfører en væsentligt øget trafik. Udøvelse af erhverv fra en bolig kræver bestyrelsens godkendelse.

## **§ 8 Boligafgift**

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue jf. § 6.

Den resterende del af boligafgiften, herunder ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, afgifter for forsikring, vedligeholdelse og fornyelse jf. § 9 stk. 4, fællesforbrug og kontingenter fordeles med lige store beløb pr. bolig. Dette gælder også andre udgifter, såsom udgifter til administration, revision og lignende.

Den enkelte andelshavers forbrug i boligen fordeles efter separate målere. Det samme gælder forbrugsafhængige afgifter vedrørende boligen, såsom vandafledningsafgift. Ligeledes betaler de enkelte andelshavere selv forsikringsudgifter, herunder til indboforsikring, og udgifter til vedligeholdelse og fornyelse i boligen i overensstemmelse med det i § 9 anførte.

- 8.3. Boligafgiften skal være indbetalt til foreningen senest d. 5. i måneden. Overskrides denne frist, kan der opkræves rykkergebyr for påmindelse om betaling.
- 8.4. Ved for sen indbetaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje. Samtidig kan der igangsættes eksklusionsproces af andelshaveren.

8.5. Foreningen afholder årligt to fælles arbejdsdage, forår samt efterår. Der er forventet deltagelse ved minimum en, af disse to fælles arbejdsdage. Er en andel ikke deltagende ved minimum en fælles arbejdsdag pålægges andelshaver et gebyr på 500,- kroner. En gang årligt afsluttes arbejdsdagen med fælles spisning. De to årlige arbejdsdage afholdes på samme dato hvert år og altid om søndagen.

8.6. Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

## § 9 Vedligeholdelse

9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, herunder:

Termostater på radiatorer. Alle rør, der er på den anden side af forsyningsanlægget, vandhaner, etc. Gulve, lofter, indvendige døre med karme, gerigter, samt håndtag. Vindueskarme. Wc og alle former for vaske samt disse rør til den faste installation. Alle installationer af internetforbindelse. Andelshavere er forpligtiget til at deltage i vedligeholdelse af tilhørende carporte med maling og lign. Udvendige vandhaner er andelshaveren selv ansvarlige for er funktionsdygtige.

Køkkenskabe og garderober. Stikkontakter, samt alle elinstallationer inde i bygningen. Under renovering skal elinstallationer udføres, så de lovgivningsmæssigt kan godkendes. Alle de synlige installationer, der er uden for væggene, dækkes af andelshaver.

De ovenfor angivne ting er kun en vejledning og derfor ikke en udtømmende opstilling.

Foreningen har ansvaret for udvendige døre, samt almindeligt vedligeholdelse af vinduer.

Foreningen har ansvaret for at vedligeholde udvendige lamper på huse og carporte. Andelshaveren har ansvar for at skifte pære, når de ikke virker.

Installationer udvendigt på bygningen skal godkendes af bestyrelsen.

Foreningen har ansvar for vedligeholdelse af varmeanlæg, og de tilhørende rør. Vandforsyningens skjulte rør, samt rør op til vandhanerne. Afløbsledninger efter vandlås på vask og WC. Elmåler og installationer før måleren.

9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede have areal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af have arealet og for fælles eller egne hegn. Der må opsættes hegn eller bøgehæk ud mod Fridasholmvej og ligusterhæk mellem boligerne. Farve på hegn der vender ud mod fællesområder, eks. mod garage samt indgangsparti/havegang må kun males i nuancerne pine eller sort.

Ved parkeringspladser er der plantet potentillahæk. Det er andelshaverens forpligtelse at vedligeholde og passe hækkene, bøgehæk, ligusterhæk og potentillahæk. Sidstnævnte hæk skal passes af beboer i hus, mod parkeringspladsen. Hvis hække eller øvrige beplantninger ikke vedligeholdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter, gives der af bestyrelsen et påbud i henhold til mangler, med en frist på 14 dage. Overholdes denne frist ikke, vil opgaven blive udført af gartner for andelshaverens regning.

Hækkene skal som minimum klippes en gang om året.

Andelshaveren er forpligtiget til snerydning, som deles ligeligt mellem de to naboer. Andelshaveren er ligeledes forpligtiget til at deltage i fælles snerydning af parkeringsarealer. De to naboer aftaler selv, hvem der rydder hvor og hjælper hinanden i ferier, etc.

- 9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings vedtagelse er pålagt andelshaverne. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages denne nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristen udløber, pålægges andelshaveren de økonomiske udgifter til dette vedligehold udført af håndværkere. Brugsretten kan bringes til ophør med 3 måneders varsel ved væsentlig forsømmelse jf. § 21. 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, der er vedhæftet regnskabet.

## § 10 Forandringer

10.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser eller foreningens vedtægter.

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførsel, jf. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallationer og tilsvarende sædvanlige forandringer.

- 10.2. Ønsker en andelshaver at udføre forandringer af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en

anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

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 forandrings 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, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

## **§ 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 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, forberedelse af pensionisttilværelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje for en længere periode end 2 år skal tillades, hvor en andelshaver har erhvervet sin bolig med henblik på forberedelse af pensionisttilværelse til indflytning efter, at vedkommende er gået på pension. Fremleje kan 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. En andelshaver, der har beboet andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at kortidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af kortidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. jf. stk. 4.

11.4. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i st. 3.

## **§ 12 Husorden**

12.1. Bestyrelsen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv. En andelshaver er forpligtet til at tilrettelægge sit dyrehold således, at det ikke er til gene eller ulempe for andre andelshavere.

12.2. Bestemmelser om husdyrhold mv. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes til dyrets død.

12.3. Der må drives let liberalt erhverv fra boligen. Bestyrelsen skal ansøges og der skal gives tilladelse inden iværksættelse.

## **§ 13 Overdragelse**

13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 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 efter stk. 1 skal gives i nedenstående rækkefølge:

Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn og børnebørn over 18 år, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Andre andelshavere skal tilbydes køb af andel ved salg. Foreningens andelshavere har 7 dages forkøbsret og skal tilbydes muligheden for dette, når salgsprisen er kendt. Sælger er forpligtiget til, skriftligt, at orientere foreningens andelshavere om salg samt pris.

## **§ 14 Pris**

14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Inden overdragelse finder sted, gennemgås boligen af en fra bestyrelsen udpeget godkendt valuar, som fastlægger værdien af individuelle forbedringer, og som skal sikre sig, at boligen er i god og lovlig stand. Udgiften til valuar betales af sælgeren. Bestyrelsen kan godkende en rimelig pris og et beløb, der er opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste års 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 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.

Værdien af forbedringer i boligen, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

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

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

14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.

Arbejds løn for egne timer skal ikke indgå.

14.3. 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.

14.4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om skønsmandens fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## **§ 15 Fremgangsmåde**

15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

- 15.2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgle- oplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- 15.3. Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv.
- 15.4. Foreningen vil hos sælger opkræve et gebyr for bestyrelsens eller administrators arbejde, der er forbundet med overdragelsen på kr. 5.000. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer enhver udgift relateret til salget, som ellers måtte påhvile andelsforeningen. Herunder forespørgsel til andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel mv. fra ejendomsmægler, rådgivere osv. samt refunderer udgifter og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde, herunder men ikke afgrænset til ved afregning til pant og/eller udlægshaver og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Ved salg af enhver andel skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret el-installatør. Omkostninger hertil betales af sælger.
- 15.5 Indskuddet skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut, pålydende kr. 30.000 kroner. 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.
- 15.6 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 udlægshaver, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.7 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af forfalden boligafgift, samt 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.

15.8 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.

15.9 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4 – 6 skal afregnes senest 10 hverdage 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 andelsboligforeningsloven har angivet 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, 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 restance blev givet med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## **§ 17 Grundejerforeningen Svendsager.**

17.1 Ved grundejerforeningens møder, skal minimum en fra bestyrelsen være repræsenteret eller en af bestyrelsen udpeget repræsentant for at varetage A/B Pilehavens interesser bedst muligt.

## § 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 efter stk. 1, kan andel og bolig erhverves af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A: Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

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

C: Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D: Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dennes 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 – 7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næst efter 6-månedersdagen 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.

## § 19 Samlivsophævelse

19.1 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.

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 ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen 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 overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 – 7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelse 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 §§ 13-16 & §§ 18-19 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 skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.

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

D: Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E: Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

21.2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregningen finder sted som anført i §15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13 og § 14 tilsvarende anvendelse.

21.3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtigelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift, Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

## **§ 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 § 16, § 17 eller § 20 eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13 stk. 2. 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 minimum følgende dagsorden: 1) Valg af dirigent. 2) Bestyrelsens beretning. 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport. 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. 5) Forslag. 6) Valg. 7) Eventuelt.

23.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **§ 24 Indkaldelse mv.**

24.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær og ekstraordinær generalforsamling skal om muligt bekendtgøres ved opslag foreningens hjemmeside eller ved omdelt indkalde forud for generalforsamlingens afholdelse.

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 og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, som dog ikke kan tage ordet eller afgive stemme. 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 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, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2 – 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

25.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 % eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer 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 nejstemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

25.4. Forslag om salg af fast ejendom eller 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 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.

## **§ 26 Dirigent mv.**

26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

## **§ 27 Bestyrelse**

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

27.2. Bestyrelsen kan således også optage lån, omlægge lån og indgå på finansielle instrumenter i forbindelse hermed iht. 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 2 år ad gangen.
- 28.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4. Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 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 formand, næstformand, sekretær og kasserer.
- 28.7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædelse fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end 3, 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 denne eller en person, som denne er beslægtet 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.

## **§ Tegningsret**

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



## **§ 31 Administration**

- 31.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator, der er ansvarsforsikret til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes 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 et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Undtagelse herfra gælder pengeinstituttransaktioner ved brug af netbank eller tilsvarende, såfremt bestyrelsen udsteder ene-fuldmagt til den ansvarlige herfor. 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.
- 31.4. Bestyrelsen kan helt eller delvist 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 kasserer, 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 sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## **§ 32 Regnskab**

- 32.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. 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 jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 32.3. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er afgivet efter § 16.

## **§ 33 Revision**

- 33.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. 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 2 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 andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling d. 28. marts 2023.

I bestyrelsen:

Allan Koch.

Thomas Christensen.

Martin Bøg Lauridsen.

Heidi Søndergård.

Mads Rynkeby.