

**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**SMUGLERSTIEN, EBELTOFT**  
(Etageejendomme)

**Gældende fra 31.10.2012.**

**§ 1. NAVN OG HJEMSTED**

- (1.1) Foreningens navn er ”Andelsboligforeningen Smuglerstien, Ebeltoft”.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Ebeltoft By, Syddjurs Kommune.

**§ 2. FORMÅL**

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen opført på matr.nr.1 ba, Ebeltoft markjorder.

**§ 3. MEDLEMMER**

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver der er fyldt 18 år, og som 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 ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der kræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, 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) Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbolig for sig og sin husstand.
- (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én 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.
- (3.6) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1.

## § 4. INDSKUD

- (4.1) Indskud udgør følgende beløb for de angivne boligtyper, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

O Den 1 bolig på 59,3 m <sup>2</sup> :	kr. 177.900,00 (Smuglerstien 21)
O De 2 boliger på 62,1 m <sup>2</sup> :	kr. 186.300,00 (Smuglerstien 9F og 31D)
O De 2 boliger på 65,4 m <sup>2</sup> :	kr. 196.200,00 (Smuglerstien 13 og 29)
O De 2 boliger på 81,8 m <sup>2</sup> :	kr. 245.400,00 (Smuglerstien 23 og 25)
O De 4 boliger på 82,3 m <sup>2</sup> :	kr. 246.900,00 (Smuglerstien 9A, 9B, 31G og 31H )
O Den 1 bolig på 89,8 m <sup>2</sup> :	kr. 269.400,00 (Smuglerstien 15)
O Den 1 bolig på 91,1 m <sup>2</sup> :	kr. 273.300,00 (Smuglerstien 31E)
O Den 1 bolig på 91,3 m <sup>2</sup> :	kr. 273.900,00 (Smuglerstien 17)
O Den 1 bolig på 93,7 m <sup>2</sup> :	kr. 281.100,00 (Smuglerstien 31F)
O De 4 boliger på 94,1 m <sup>2</sup> :	kr. 282.300,00 (Smuglerstien 5, 3, 35 og 37)
O De 3 boliger på 95,7 m <sup>2</sup> :	kr. 287.100,00 (Smuglerstien 9E, 9I og 31C)
O Den 1 bolig på 98,2 m <sup>2</sup> :	kr. 294.600,00 (Smuglerstien 11)
O Den 1 bolig på 99,7 m <sup>2</sup> :	kr. 299.100,00 (Smuglerstien 27)
O Den 1 bolig på 101,2 m <sup>2</sup> :	kr. 303.600,00 (Smuglerstien 19)
O Den 1 bolig på 105,1 m <sup>2</sup> :	kr. 315.300,00 (Smuglerstien 9D)
O Den 1 bolig på 105,3 m <sup>2</sup> :	kr. 315.900,00 (Smuglerstien 33)
O Den 1 bolig på 107,8 m <sup>2</sup> :	kr. 323.400,00 (Smuglerstien 9C)
O Den 1 bolig på 120,1 m <sup>2</sup> :	kr. 360.300,00 (Smuglerstien 7)
O De 2 boliger på 124,1 m <sup>2</sup> :	kr. 372.300,00 (Smuglerstien 31A og 31B)
O Den 1 bolig på 134,9 m <sup>2</sup> :	kr. 404.700,00 (Smuglerstien 9G)
O Den 1 bolig på 135,9 m <sup>2</sup> :	kr. 407.700,00 (Smuglerstien 9H)

**Samlet indskud ved stiftelsen      Kr. 9.278.700,00**

- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant., idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetaling..
- (4.3) Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

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

## § 6. ANDEL

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
- (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 belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Andelens 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 vedtægternes § 14, stk. 1 og 2. 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, samt kræve at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter 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.
- (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) 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.
- (7.2) 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) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue, jf. § 6, stk. 1. Dog foretages fordelingen af meromkostninger til administration og ”gårdmand” ligeligt mellem antallet af boligenheder.
- (8.3) Ved for sen betaling af boligafgiften kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 9. VEDLIGEHOLDELSE

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg frem til radiatorventiler, fælles forsyningsledninger frem til armaturer/haner og afløbsledninger til og med vandlås eller anden tilslutning i boligens væg/gulv.  
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. andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter ikke udskiftning af hoveddøre, terrasse- og altandøre samt vinduer.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at renholde andre lokaler og områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom kælderrum, altaner, terrasser, fællesarealer og p-pladser. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader.  
Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med den fastlagte vedligeholdelsesplan.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendig vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

## §10. FORANDRINGER

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen  
Forandringen skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk.3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

- (10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen.

Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af skure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.

Ved forandringer forstås enhver form for nagelfast montage af emner såsom lamper, blomsterkasser, opbevaringskasser, cykelstativer, haveslanger m.m. Opsætning af lamper, blomsterkasser samt hegnselementer kan dog foretages efter forudgående godkendelse fra andelsboligforeningens bestyrelse.

Ved fraflytning af en bolig er andelshaveren pligtig til at fjerne monterede emner og retablere husfacaden til den oprindelige fremtoning, med mindre boligens køber ønsker at overtage emnerne.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønner at den vil stride mod andre andelshaveres interesser.

- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssig 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, og efterfølgende skal ibrugtagningstilladelse 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 stk.3.

- (11.2) En andelshaver er, når han har ejet/beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller –låne sin bolig med bestyrelsens skriftlige tilladelse for en begrænset periode på normalt højst 2 år ad gangen.  
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, 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) Elektrisk håndværktøj må kun benyttes hverdage mellem kl. 07.00 og 21.00 samt weekender og helligdage mellem kl. 09.00 og 16.00.

- (12.4) Til hver andelsbolig er knyttet et kælderrum, som anvises af bestyrelsen. Bytning af kælderrum må kun foretages efter bestyrelsens godkendelse.
- (12.5) Andelsboligforeningen råder over 2 gæsteværelser, som kun kan fremlejes til foreningens andelshavere efter bestyrelsens bestemmelser herom. Regler for reservation af - og betaling for leje af gæsteværelserne meddeles andelshaverne ved brev eller opslag.
- (12.6) En andelshaver er berettiget til at opstille ikke nagelfaste emner såsom blomsterkasser, plantekrukker, brugskunst, havemøbler, cafemøbler og lignende brugsgenstande foran sin boligs facader under forudsætning af, at gangarealer på mindst 90 cm's bredde friholdes til passage.
- (12.7) Af hensyn til sikring af tilstrækkeligt frie gangarealer på bebyggelsens østfacader, flyttes gangarealerne til ydersiden af betonsøjlerne, således at parkeringspladserne rykkes 100 cm mod øst (til den hvide stregmarkering). Derved skabes mulighed for placering af små blomsterkrukker, cafemøbler eller lignende mindre arrangementer langs husfacaden, i sommerhalvåret, og om vinteren vil snerydning på svalegangen kunne ske uden fare for beskadigelse af parkerede køretøjer i gårdene.
- (12.8) I vinterperioden 15.november til 15.. marts må der højst henstå 2 små krukker eller pletter ved indgangsdørene på og under svalegangen, for at snerydning ikke besværliggøres.

### § 13. OVERDRAGELSE

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overtagelsen.
- Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, eventuelt gennem kontakt via foreningens interesseliste.
- B. Interesserede personer / familier, som har betalt gebyr for, og er indtegnet på foreningens "interesseliste".

### § 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 højest 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. 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
  - B Værdien af forandringer jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
  - C Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
  - D Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under 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. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelsen 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) Fastsættelsen 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 overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. 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 overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

### (15.1 fortsat)

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelses-

summens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- (15.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrageren og/eller erhverver opkræve et gebyr.  
Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant-eller udlægshavere og tvangssalg eller-auktion.
- (15.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen 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 nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt lån, 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 forfaldne bolig afgift 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.
- (15.6) 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 krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangende skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb, 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 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16. UBENYTTET BOLIGER

- (16.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen 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.



## § 17. DØDSFALD

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, 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. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
  - C. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 – 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 14 – 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.
- (17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 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.

## § 18. SAMLIVSOPHÆVELSE

- (18.1.) 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.
- (18.2.) Regler 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.
- (18.3.) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 – 15 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/registreret partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **§ 19. OPSIGELSE**

**(19.1)** En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andelen.

## **§ 20. EKSKLUSION**

**(20.1.)** I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

**(20.2.)** Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

## **§ 21. LEDIGE BOLIGER**

**(21.1)** I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten 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.

## **§ 22. GENERALFORSAMLING**

**(22.1)** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**(22.2)** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af oktober måned (dvs. inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb) med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten..

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for næste regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller mindst 9 af andelshaverne eller administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

## § 23. INDKALDELSE M.V.

(23.1) 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 til samtlige andelshavere senest 4 uger før.

(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren skriftlig senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

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

(23.5) 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 kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

## § 24. FLERTAL

(24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 7 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret

(24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 22 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 22 ja eller nej stemmer. Er ikke mindst 22 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer for

forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (24.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 27 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 27 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

## **§ 25. DIRIGENT M.V.**

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (25.2) 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.

## **§ 26. BESTYRELSE**

- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.  
Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at bevilge og igangsætte projekter, der ikke overstiger kr. 50.000, når bevillingen kan rummes i de henlagte midler i budgettet, og med oplysningspligt overfor den først følgende generalforsamling.

## **§ 27. BESTYRELSESMEDLEMMER**

- (27.1) Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og en sekretær, der alle vælges direkte på og af generalforsamlingen.
- (27.2) Bestyrelsens medlemmer vælges alle for en periode på 3 år ad gangen, således at der skiftevis afgår et medlem ved hver ordinær generalforsamling, for at bevare kontinuiteten.
- (27.3) Generalforsamlingen vælger 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år, med angivelse af henholdsvis 1.suppleant og 2.suppleant..
- (27.4) 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 beboer andelsboligen.  
Genvalg kan finde sted.
- (27.5). Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i vedkommendes bestyrelsesplads for tiden indtil den fratrådtes valgperiode udløber.

- (27.6) I formandens fravær fungerer kassereren i formandens sted. Ved formandens varige fratræden konstituerer bestyrelsen sig selv indtil næste ordinære generalforsamling, hvor den konstituerede formand skal godkendes, eller ny formand vælges for den resterende valgperiode.
- (27.7) Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, for nyvalg til ubesatte poster for de resterende valgperioder.

## § 28. MØDER

- (28.1) 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.
- (28.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 29. TEGNINGSRET

- (29.1) Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

## § 30 ADMINISTRATION

- (30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat, revisor eller anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring 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.
- (30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (30.3) Bortset fra en kassebeholdning på maksimum 1.000 kr. hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun må kunne foretages hævning ved foreningens valgte kasserer ved brug af foreningens homebank/netbank.. Alle udbetalinger/hævninger skal bero på bilag, der skal være attesteret af mindst 1 bestyrelsesmedlem samt rekvirenten af den/det på bilaget anførte opgave/indkøb. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til foreningens konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger mv. straks skal overføres til /indsættes direkte på en sådan konto.

- (30.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overdrage bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overdragelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskab og periodiske betalinger.
- (30.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

## § 31. REGNSKAB

- (31.1) Foringens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af evt. administrator, revisor og hele bestyrelsen  
Regnskabsåret omfatter 12 måneder fra 01.07. til 30.06.
- (31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14.  
Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- (31.3) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter bestyrelsens/generalforsamlingens, jf. § 26, 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.

## § 32. REVISION

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

## § 33. REVIDERET ÅRSRAPPORT

- (33.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport 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.

---

Således vedtaget på generalforsamlingen den 31.10.2012

Vedtægterne er fortsat gældende, den 30. 10. 2019

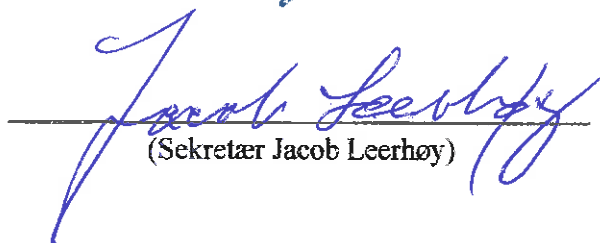
Bestyrelsen.:



(Formand Lars Clement)



(Kasserer Per Plagborg)



(Sekretær Jacob Leerhøj)

**Andelsboligforeningen**

Smuglerstien

8400 Ebeltoft

---