

Vedtægter for Andelsboligforeningen A/B Søbrinken

Indhold

Vedtægter for Andelsboligforeningen Søbrinken	1
Navn og hjemsted	3
Formål	3
Medlemmer	3
Indskud	4
Hæftelse	4
Andel	4
Boligaftale	5
Boligaftgift	5
Vedligeholdelse	6
Forandringer	7
Fremleje	8
Husorden	8
Overdragelse	8
Pris	9
Fremgangsmåde ved salg	11
Garanti for lån	13
Ubenyttede boliger	13
Dødsfald	13
Samlivsophævelse	14
Opsigelse	15
Eksklusion	15
Ledige boliger	15
Digital kommunikation	15
Generalforsamling	16
Indkaldelse m.v.	17
Flertal	17
Dirigent m.v.	18
Bestyrelse	18

A/B SØBRINKEN

Kogleaksvej 41-81, 4600 Køge

Bestyrelsesmedlemmer	18
Møder	19
Tegningsret	19
Administration	20
Regnskab	20
Revision	21
Opløsning	21

Navn og hjemsted

§ 1

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Søbrinken.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Køge Kommune.

Formål

§ 2

- 2.2. Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1 by Klemmenstrup By, Herfølge, beliggende Kogleaksvej nr. 41-75 og 79-81, 4600 Køge.

Medlemmer

§ 3

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optage 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 tilskud.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere, med bestyrelsens godkendelse, optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort Panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af forrentningen, 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. Ved andelshaver forstås den/de personer der er anført på andelshaverbeviset.
- 3.4. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren fysisk tager boligen i brug som fysisk beboer den som helårsbolig for sig og sin husstand, indtil der sker salg og overdragelse af boligen.

- 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, forretningsrejser, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Indskud

§ 4

- 4.1. Indskud udgør et beløb stort kr. 215.390,40.
- 4.2. Indskuddet skal betales kontant.

Hæftelse

§ 5

- 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. Optagelse eller omlægning af lån og konsekvenser heraf, skal forelægges andelshaverne mindst 14 dage inden en generalforsamling.
- 5.4. 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.

Andel

§ 6

- 6.1. Andelshaveren har andel i foreningens formue i forhold til deres boligareal.
- 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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overtagelse, 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 til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboliglovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- 6.4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7

- 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. Andelshaveren må dog gerne i forbindelse med beboelsen have kontorfaciliteter, hvis denne er selvstændig erhvervsdrivende.

Boligafgift

§ 8

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Den del af boligafgiften, der modsvarer dokumenterede renter på lån, kan dog, af bestyrelsen reguleres løbende op eller ned i forhold til renteutviklingen. Andelshaveren er forpligtet til at betale boligafgiften via PBS.
- 8.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper
- A. Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. dog § 6. Dog afregnes vand, vandledningsafgift, el og varme af den enkelte andelshaver efter forbrug i henhold til individuelle målere.

B. Den resterende del af boligafgiften, herunder renovation fordeles med lige store beløb pr. bolig.

8.3. Ved for sen betaling af boligafgift kan der opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven lovligt kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 9

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelsen, som skyldes slid og ælde.
- 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. Andelshaveren er tillige pligtig til stedse at holde grunden fri for ukrudt og andet, klippe hæk og male evt. træværk. Vedligeholdelsen skal være udført inden hvert års 1. september. Overholdes det ikke kan bestyrelsen iværksætte, at dette bliver gjort på andelshaverens regning uden forudgående varsel. Vedligeholdelsesudgiften, der er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens bestemmelse, trækkes over huslejen.
- 9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretages andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne. Derudover skal andelshaveren deltage i fælles have- og vedligeholdelsesdage efter forudgående indkaldelse. Såfremt andelshaveren undlader at deltage, uden grund eller anden aftale med bestyrelsen, betales et beløb på kr. 300,- pr. dag. Beløbet, der er pligtig pengeydelse, jf. lejelovens bestemmelse, trækkes over huslejen måneden efter.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Opførelse og vedligeholdelse af foreningens godkendte carporte, udestuer, egne hegn, egne tilbygninger påhviler andelshaveren. Carporte og udestuer kan kun opføres efter tegninger, som er godkendt på generalforsamlingen.

- 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. § 21.

Forandringer

§ 10

- 10.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretages forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 10.2. Såfremt forandringer ønskes udført af hensyn til ældre eller handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 3 og 4, og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- 10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller at opsætte og ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.4. Såfremt der sker væsentlige ændringer i hæk og hegn i skellene mellem boligerne uden enighed mellem berørte andelshavere og uden bestyrelsens godkendelse, kan bestyrelsen, med generalforsamlingens godkendelse, give et påbud om at tilbageføre hæk og hegn til tidligere forhold. Den andelshaver der har ændret hegnet i strid med foreningens vedtægter, og som ikke efterkommer påbuddet, kan pålægges regning for reetablering af hegnet.
- 10.5. Alle forandringer skal udgøres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

- 10.6. 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 arbejder iværksættes.

Fremleje

§ 11

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade bruge af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre denne 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 eller lignende for en begrænset periode på normal højst 2 år. Fremlejen kan således ikke tillades efter fraflytning ved dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejeteren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af dem fremsatte betingelser.

Husorden

§ 12

- 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.

Overdragelse

§ 13

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne 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 skal indstilles.

13.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge:

- A. Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.
- C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den der er først indtegnet på ventelisten, får forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årlig betaler et gebyr for at bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten. Hvis de ikke betaler gebyret, slettes de af listen.
- D. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ske ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive, hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille en kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13.1.
- E. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

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

Pris

§ 14

14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglen 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 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.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi,

optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimale lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B. Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C. Værdien af forbedringen og anlæg mv. af det til andelsboligen tilhørende haveanlæg fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage,
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- F. En andelshaver er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme andelsværdi, som denne selv lovligt har betalt, jf. andelsboligforeningslovens regler herom.

- 14.2. Værdifastsættelse og fradrag efter stk. 1 litra B, C, D og 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, eksklusive avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra 14, stk. 1, litra A, under hensyn til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- 14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar, løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelse fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.
- 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 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.

Fremgangsmåde ved salg

§ 15

- 15.1. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.
- 15.2. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Køberen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- 15.3. For udarbejdelse af overdragelsesaftale betaler sælger et gebyr på 5.000 kr. til foreningen. Foreningen kræver endvidere, at sælgeren betaler et gebyr på kr. 2.500 til

besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el eller vvs eftersynsrapporter 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.

- 15.4. 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 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med køberens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.7. Snarest muligt efter køberens overtagelse af andelsboligen skal køberen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre køberens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køberen efterfølgende gøre gældende direkte over for sælgeren.
- 15.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Garanti for lån

§ 16

- 16.1. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægter og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en 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 dennes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- 16.2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restance er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Ubenyttede boliger

§ 17

- 17.1 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.

Dødsfald

§ 18

- 18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde 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, søskende eller bedsteforældre.

D. Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var skriftligt 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. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuel långivende pengeinstitut.

18.4. 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.

Samlivsophævelse

§ 19

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 samlivsforholdet i øvrigt. Såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og boligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

19.3. Ved ægtefællers fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil, eller 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. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 20

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

Eksklusion

§ 21

- 21.1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringe til ophør af bestyrelsen:
- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilke foreningen har ydet garanti, jf. § 16, stk. 1.
 - C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 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 betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- 21.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

Ledige boliger

§ 22

- 22.1. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgøre bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Digital kommunikation

§ 23

- 23.1. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- 23.2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.
- 23.3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.
- 23.4. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Generalforsamling

§ 24

- 24.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 24.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
 - A. Valg af dirigent.
 - B. Bestyrelsens beretning.
 - C. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - D. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - E. Valg af bestyrelse, evt. suppleanter, evt. udvalg og revisor.
 - F. Forslag.
 - G. Fastsættelse af næste års generalforsamling samt sommerfest.
 - H. Eventuelt.
- 24.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 25

- 25.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller via e-mail med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 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 lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 25.4. Adgangen til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller andelshaverens nærmeste pårørende eller arving. Den 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. I tilfældet, hvor en andelshavers pårørende eller arving deltager på andelshaverens vegne, skal andelshaveren skriftligt meddele formanden senest 8 dage før generalforsamlingen og senest 2 dage før ekstraordinær generalforsamling. Af meddelelsen skal fremgå den pårørende/arvings navn, adresse og telefonnummer og hvilke forhold den pårørende/arving har til andelshaveren.
- 25.5. Hver andel afgiver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til en fuldmagt. Ligeledes kan fuldmagt gives til pårørende eller arving som deltager på vegne af andelshaver og som er godkendt af bestyrelsen.

Flertal

§ 26

- 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 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 26.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelser 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 nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af 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 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.
- 26.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Dirigent m.v.

§ 27

- 27.1. Generalforsamlingen vælger 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 en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 28

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 29

- 29.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

- 29.2. Formanden vælges af generalforsamling for to år ad gangen i lige år.
- 29.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 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, 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.
- 29.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- 29.7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil den 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.

Møder

§ 30

- 30.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt denne eller en person som denne 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.

Tegningsret

§ 31

- 31.1. Bestyrelsen tegnes af formanden eller næstformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 32

- 32.1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat som administrator 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.
- 32.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4, finder da anvendelse.
- 32.3. 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 hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, 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.
- 32.4. 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.
- 32.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummen størrelse skal oplyses i en note til regnskabet.

Regnskab

§ 33

- 33.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 33.2. 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.

- 33.3. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier der er givet efter § 16.
- 33.4. 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 beregningen af andelsværdien.

Revision

§ 34

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

§ 35

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

Opløsning

§ 36

- 35.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

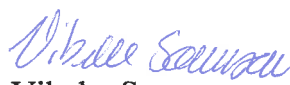
A/B SØBRINKEN

Kogleaksvej 41-81, 4600 Køge

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 13. november 1997 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingerne den 10. april 1999, 31. marts 2001, 12. december 2004, 14. april 2007, 5. april 2008, 27. marts 2010, 2. april 2011, 6. april 2013 samt den 2. april 2022.

I bestyrelsen efter generalforsamlingen den 2. april 2022.


Anne Pilebo
Formand


Vibeke Sørensen
Næstformand


Henrik H Hansen
Drift ansvarlig


Birthe Wiberg
Kasserer


Lis H Jensen
Alment medlem