



**VEDTÆGTER**  
**FOR**  
**ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDGLIMT**  
**Juni 2021**

## **1. NAVN OG HJEMSTED:**

- 1.1. Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN SUNDGLIMT.
- 1.2. Foreningens hjemsted er Horsens Kommune.

## **2. FORMÅL:**

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, bebygge og drive ejendommene Sundbakken 12 og 14 beliggende på matr. nr. 36<sup>m</sup> Stensballe by, Vær.

## **3. MEDLEMMER:**

- 3.1. Andelshaverne skal være medlem af foreningen.
- 3.2. Hver andelshaver må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at bebo denne, jfr. dog § 10.
  - a. 'Forpligtet til at bebo' betyder, at andelshaveren skal flytte ind i og benytte boligen som helårsbolig for sig og sin husstand.
- 3.3. Alle personer over 15 år kan mod betaling af et ventelistegebyr, som fastsættes af bestyrelsen, optages på foreningens venteliste. Ventelistegebyret indgår som indtægt i foreningen.
  - a. Personer, der ønsker optagelse på foreningens venteliste, skal i forbindelse med anmodningen om optagelse, tilkendegive overfor foreningens bestyrelse, at de accepterer at deltage i nødvendigt omfang i løsning af de opgaver, der fremgår af foreningens dokument "Opgaver i A/B Sundglimt".
  - b. Foreningen fører fortegnelse over de personer, der er optaget på ventelisten, ved hjælp af et ventelistenummer.
  - c. Optagelse på foreningens venteliste indebærer ikke godkendelse som andelshaver jfr. § 11.
  - d. Udmeldelse af ventelisten/foreningen medfører ikke tilbagebetaling af ventelistegebyret.
- 3.4. Panthavere og andre, som på grund af misligholdelse af pantebrevsforpligtelser, har erhvervet en andel efter en tvangsauktion og som ikke ønsker at bebo andelen, skal senest ved udgangen af en periode på 6 måneder begyndende ved udløbet af den måned, der følger efter den måned, hvor overtagelsen efter tvangsauktionen er stadfæstet, have anmeldt en ny andelshaver til godkendelse jfr. § 14.5. I modsat fald kan foreningens bestyrelse disponere over andelen jfr. § 16., men dog således, at indtil bestyrelsen endeligt har disponeret andelen, vil § 5.2 stadig gælde for den person, der er anført som ejer af andelen efter tvangsauktionen.
- 3.5. Andelsforeningen må ikke yde lån eller stille sikkerhed for lån mod pant i en andel opnået via gældsbrev eller andet lovformeligt dokument udstedt af andelshaver til andelsforeningen

## **4. OPSIGELSE:**

- 4.1. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 11 til 19 om overdragelse af andel.

## **5. HÆFTELSE:**

- 5.1. Bolighavende medlemmer hæfter alene med værdien af deres andel jfr. § 30.5. Værdien af andelen indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital uden, at denne forrentes.
- 5.2. Et bolighavende medlem eller vedkommendes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **6. ANDEL:**

- 6.1. Bolighavende medlemmer har del i foreningens formue i forhold til værdien af deres andel jfr. § 30.5. For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- 6.2. Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jfr. bestemmelserne i Tinglysningsloven, skal bestyrelsen efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren inden 2 uger afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende lejlighed.

## **7. BOLIGYDELSE:**

- 7.1. Den samlede boligydelse udgøres af summen af §§ 7.2, 7.3 og eventuelt 7.4
- 7.2. Boligaftgiften, som beregnes som summen af
  - a. Kreditforeningsydelsen, som udgør den procentuelle andel jfr. § 6.1 af den samlede ydelse på de(t) til enhver tid værende kreditforeningslån optaget af andelsboligforeningen.
  - b. Andelen af fællesudgifter, som fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen.
- 7.3. Anvendelsesudgifter
  - a. A'conto betalinger til vand og varme; størrelsen af disse betalinger fastlægges af bestyrelsen baseret på de(t) realiserede/forventede forbrug/omkostninger.
- 7.4. Ekstraordinær fællesudgift
  - a. Et eventuelt månedlige kompensationsbeløb jfr. § 14.5
- 7.5. Boligydelser skal indbetales månedsvis forud over foreningens valgte betalingservice til andelsboligforeningens konto i det af foreningen valgte pengeinstitut.

## **8. VEDLIGEHOVELDELSE:**

- 8.1. Andelshaveren har den fulde indvendige vedligeholdelses- og istandsættelsespligt af boligen. Fornyelse af tapet, maling og inventar eller anden istandsættelse, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og boligens karakter.
- 8.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen tilknyttede haveareal samt at renholde andre lokaler eller områder, som måtte være knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren såsom altaner, terrasser og skure mv..
- 8.3. Den udvendige vedligeholdelse inkl. vedligeholdelse af indretning til afløb, vej- og haveanlæg samt forsyning med el, varme og vand påhviler andelsboligforeningen.
- 8.4. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer/ændringer i foreningens ejendom, kan et medlem ikke modsætte sig forbedrings/ændringens gennemførelse.
- 8.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør jfr. § 20.
- 8.6. Alle andelshavere kan deltage i lettere vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Vedligeholdelsesarbejdet planlægges og gennemføres på bestyrelsens foranledning. Generalforsamlingen fastsætter et månedligt kompensationsbeløb for de andelshavere, som deltager i dette vedligeholdelsesarbejde, og som yder en arbejdsindsats efter forudgående aftale med bestyrelsen og indenfor rammerne af det vedligeholdelsesarbejde, der skal udføres på foreningens ejendom/fællesarealer. Det månedlige kompensationsbeløb modregnes i det opkrævede fællesudgiftsbeløb.

## **9. FORANDRINGER:**

- 9.1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, men inden en forandring udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen.
- 9.2. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med byggelovgivningen, andre offentlige foreskrifter samt de regler, der måtte foreligge for foreningen.
- 9.3. For forandringer, der kræver byggetilladelse, er den enkelte andelshaver selv ansvarlig for først at indhente bestyrelsens accept og dernæst indhente byggetilladelsen. Arbejdet kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.
- 9.4. En andelshaver har uanset indholdet i denne paragraf i øvrigt, ret til at installere hjælpemidler mv. efter bestemmelserne i lov om social service. Indretningen er betinget af reetablering efter bestyrelsens anvisninger. Foretages reetablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle omkostninger herved modregnes i en eventuel overdragelsessum jfr. § 14.8

- 9.5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for udførelsen af anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. Bestyrelsen kan pålægge andelshaveren pligt til lovliggørelse af uforsvarlige/ulovlige ændringer af bygninger og installationer, alternativt lade nødvendig lovliggørelse ske på andelshavers regning.

## **10. FREMLEJE:**

- 10.1. En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin bolig i samme omfang som en lejer kan udleje sin lejebolig efter lejeloven. Aftaler udover lejelovens bestemmelser kan en andelshaver kun indgå med bestyrelsens tilladelse.
- Alle aftaler vedrørende udleje eller udlån skal fremsendes i kopi til bestyrelsen.
  - Uanset lejeboligen udlejes jfr. denne paragraf, vil andelshaver hæfte for betaling af boligudgifter jfr. § 7.
  - Bestyrelsen kan forlange, at der stilles sikkerhed for betaling af boligafgiften, fællesudgifter og a'conto varme og vand i en periode op til 6 måneder.
  - Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan ikke foretages uden skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.

## **11. OVERDRAGELSE AF ANDEL:**

- 11.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel jfr. § 14, idet bestyrelsen dog skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

## **12. OVERDRAGELSESSUM:**

- 12.1. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.
- 12.2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:
- Anskaffelsesprisen.
  - Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
  - Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- 12.3. Til de i § 12.2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.
- 12.4. Ved opgørelse af foreningens formue efter § 12.2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelsen efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden.
- 12.5. Generalforsamlingsbeslutningen vedrørende § 12.2 er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

## **13. VURDERING AF PRIS PÅ FORBEDRINGER, INVENTAR M.M.:**

- 13.1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 13.2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening denne skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelse. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om,

hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

#### **14. FREMGANGSMÅDE VED OVERDRAGELSE AF ANDEL:**

- 14.1. Inden en andelshaver frit kan sælge sin andel, skal bestyrelsen skriftligt tilkendegive, at der ikke på foreningens oprettede venteliste jfr. §§ 3.3 og 25.9.d, er opført personer, som skal tilbydes den ledige andel, før denne kan betragtes som frit omsættelig for den pågældende andelshaver.
  - a. Uanset regler om venteliste jfr. § 14.1, finder reglerne i § 14.5 direkte anvendelse, hvis en andelshaver ønsker at overdrage sin andel til.
    1. Personer, som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
    2. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
    3. Et eksisterende medlem af andelsboligforeningen jfr. § 15.
- 14.2. Hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter modtagelse af anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, skal foreningen udlevere nøgleoplysningsskemaer jfr. bilag 1 og 2 i Bek. nr. 159 af 16/12/2013 eller senere gældende udgaver af denne bekendtgørelse til den andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig. Tidsfristen regnes fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevante oplysninger vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv.
- 14.3. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt øvrige dokumenter og nøgleoplysninger som specificeret i § 14.2. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelsen, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 14.4. Hvis salgsaktiviteter eller salg for en andel igangsættes/gennemføres uden sælger har iagttaget §§ 14.1 og 14.3, er foreningen berettiget til at opkræve et administrationsgebyr på kr. 5.000,- fra sælgeren af andelen. Beløbet vil blive opkrævet sammen med boligydelsen fordelt over en 3 måneders periode efter sælgeren skriftlig er blevet gjort opmærksom på misligholdelse af vedtægternes § 14.1 og/eller § 14.3.
- 14.5. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som kan oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet standardformular eller tilsvarende formular med minimum samme indhold. Af overdragelsesaftalen skal fremgå, at køber har læst og accepterer at deltage i løsning af de opgaver, der er beskrevet i foreningens dokument "Opgaver i A/B Sundglimt". Overdragelsesaftalen og anmeldelsen af ny andelshaver fremsendes til bestyrelsen for påtegning om godkendelse jfr. § 14.6.

Hvis generalforsamlingen har vedtaget et kompensationsbeløb for de situationer, hvor køber ikke kan tiltræde dokumentet "Opgaver i A/B Sundglimt", kan bestyrelsen vælge at tilbyde køber at betale dette kompensationsbeløb, som ekstraordinært månedlig fællesudgift, der betales i tillæg til fællesudgiften nævnt i § 7.2.b.

Hvis køber giver tilsagn om at tiltræde dokumentet "Opgaver i A/B Sundglimt", vil bestyrelsen i en periode på 9 måneder efter overtagelsesdatoen følge op på, om køber lever op til dette tilsagn, og for de tilfælde, hvor dette ikke er sket, kan bestyrelsen vælge at overflytte køber til betaling af den vedtagne ekstraordinære månedlige fællesudgift jfr. § 7.4.
- 14.6. Køberen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.
  - a. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.
  - b. Godkendelsen skal foreligge inden 10 dage efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- 14.7. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- 14.8. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningens pengeinstitut, som efter fradrag af foreningens tilgodehavende udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver og/eller eventuelle andre rettighedshavere. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser overfor foreningen. Såfremt afregning sker inden fraflytningen, er foreningen også berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 14 dage efter overtagelsen, dog under forbehold for eventuelle hensættelser jfr. §§ 14.10, 14.12 og 16.

- 14.9. Såfremt den fraflyttende andelshaver har finansieret sit køb af andelen gennem låneoptagelse i et pengeinstitut, og bestyrelsen har fået skriftlig underretning herom, skal bestyrelsen dog være pligtig til at foranledige, at det overskydende beløb betales direkte til pengeinstituttet, hvorefter dette udbetaler et eventuelt overskydende beløb til den fraflyttende andelshaver.
- 14.10. Selv om det er aftalt, at gæld i henhold til et eventuel pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan bestyrelsen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, såfremt den krævede indbetaling er nødvendig, for at foreningen kan få dækket krav, som anført i § 14.8.
- 14.11. Jfr. § 8.1 har sælger pligt til at overdrage boligen i god vedligeholdet stand og senest 1 uge efter køberens overtagelse af lejligheden skal køber med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
- 14.12. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## **15. OVERDRAGELSE TIL EKSISTERENDE MEDLEM I FORENINGEN:**

- 15.1. Et eksisterende foreningsmedlem, som ønsker præference i forhold til foreningens venteliste jfr. § 3, skal skriftligt give udtryk for dette overfor foreningens bestyrelse.
- 15.2. Foreningens bestyrelse opretholder en liste over de medlemmer, der ønsker at overtage en anden andel i foreningen. Bestyrelsen disponerer denne liste og tildeler en andel til overtagelse efter følgende regler, idet bestyrelsen kan vælge at se bort fra reglerne, hvis vægtige grunde taler herfor:
- gensidig skriftlig aftale mellem alle interessenter i andelen
  - anciennitet som medlem i foreningen beregnet ud fra indflytningsdatoen i den eksisterende andel
  - lodtrækning mellem fuldstændigt ligestillede medlemmer
- 15.3. Et medlem, som tilbydes at overtage en anden andel i foreningen, skal senest 1 uge efter modtagelse af tilbuddet om overtagelse, skriftligt tilkendegive overfor foreningens bestyrelse om tilbuddet accepteres eller afvises.
- 15.4. Har et medlem accepteret at overtage en anden andel i foreningen, skal denne overtagelse være gennemført senest 3 måneder efter den pågældende andel er tilbudt medlemmet til overtagelse.

## **16. MISLIGHOLDELSE VED OVERDRAGELSE / TVANGSSALG AF ANDEL:**

- 16.1. Har en andelshaver aftalt en overdragelse i strid med §§ 11 til 15, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning til andelshaveren finder sted som anført i § 14.
- 16.2. Tvangssalg af en andel i henhold til fodedrettens beslutning, jfr. bestemmelserne i Retsplejeloven eller vedtægternes §§ 3.4 eller 16, foretages af bestyrelsen i overensstemmelse med § 14 i disse vedtægter og §§ 5 og 6 i Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.
- Andelshaveren skal give bestyrelsen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede lejlighed.
  - Bestyrelsen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.
- 16.3. Andelsboligforeningen kan i overdragelsessummen jfr. § 14.8 modregne sine rimelige udgifter ved overdragelse/tvangssalg jfr. denne paragraf.

## **17. OVERDRAGELSE TIL HUSSTANDSMEDLEM:**

- 17.1. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## **18. DØDSFALD:**

- 18.1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at disponere over andel og bolig.
- 18.3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
  - a. Personer, der beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
  - b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
  - c. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
- 18.4. Ved overdragelse efter § 18.3 finder reglerne i § 14.5 anvendelse.
- 18.5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 16 anvendelse.
- 18.6. § 18.5 kommer ikke til anvendelse, såfremt boet efter den afdøde andelshaver opretholder de betalinger, som fremgår af § 7 og ikke gør sig skyldig i forhold, der kan henføres under § 20.

## **19. SAMLIVSOPHÆVELSE:**

- 19.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelsen.

## **20. EKSKLUSION:**

- 20.1. Bestyrelsen kan indstille et bolighavende medlem til eksklusion og dermed bringe pågældendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
  - a. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne og ikke reagerer senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
  - b. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse, inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 8.
  - c. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger en udlejer til at hæve et lejemål.
  - d. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - e. Når et medlem trods påkrav ikke efterlever bestemmelserne § 10 Fremleje.
  - f. Når et medlem i forbindelse med eventuel overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
    1. § 20.1 litra e kan efter bestyrelsens vurdering komme til anvendelse, selvom den pågældende overdragelse ikke gennemføres.
- 20.2. Endelig beslutning om eksklusion skal træffes af foreningens generalforsamling.
- 20.3. Efter besluttet eksklusion og skriftlig information om eksklusionen til eventuelle pant- eller udlægshavere i det pågældende medlems andel, kan bestyrelsen disponere efter reglerne om tvangssalg i § 16.

## **21. GENERALFORSAMLING:**

- 21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning med følgende dagsorden:
  1. Valg af dirigent.
  2. Valg af stemmetællere.
  3. Bestyrelsens beretning.

4. Forelæggelse af årsregnskab, nøgleoplysninger jfr. gældende lovgivning, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af driftsbudget, vurderingen af væsentlige vedligeholdelsesomkostninger i næste 15 års periode samt,
  - 5.1. indstilling om ændringer af fællesudgiften
  - 5.2. vederlag for manglende deltagelse i Opgaver i Sundglimt jfr. § 14.5
  - 5.3. kompensationsbeløbet for deltagelse i vedligeholdelsesarbejde jfr. § 8.5.
6. Behandling af forslag:
  - 6.1. Forslag fra bestyrelsen.
  - 6.2. Forslag fra medlemmer.
7. Valg:
  - 7.1. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Det skal tilstræbes, at bestyrelsen består af medlemmer fra både Sundbakken nr. 12 og 14.
  - 7.2. Valg af 2 suppleanter, nr. 1 og 2.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

21.2. Sekretæren protokollerer det på generalforsamlingen passerede. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen, hvorefter det udsendes til medlemmerne.

21.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer,  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne af foreningen eller revisor forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **22. INDKALDELSE TIL GENERALFORSAMLING:**

22.1. Generalforsamling indkaldes skriftligt med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen samt de forslag, som bestyrelsen vil fremsætte på generalforsamlingen.

22.2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

22.3. Adgang til at tage ordet på generalforsamlingen har alene enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor og evt. administrator har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

22.4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver, men dog således, at en andelshaver kun kan have fuldmagt fra yderligere én andelshaver.

## **23. GENERALFORSAMLINGENS BESLUTNINGSEVNE:**

23.1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst  $\frac{1}{5}$  af foreningens andelshavere være til stede.

23.2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst  $\frac{2}{3}$  af andelshaverne er til stede og hvor mindst  $\frac{2}{3}$  af de repræsenterede på mødet er for forslaget. Er mindre end  $\frac{2}{3}$  mødt, men er mindst  $\frac{2}{3}$  af de repræsenterede på mødet for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst  $\frac{2}{3}$  flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## **24. SKRIFTLIGE AFSTEMNINGER:**

- 24.1. Bestyrelsen kan vælge at gennemføre vejledende skriftlige afstemninger vedrørende andre betydende spørgsmål end de i § 23 nævnte tilfælde.
- a. Afstemninger skal gennemføres ved udsendelse af spørgeskemaer til samtlige andelshavere.
  - b. Svarfristen skal være mindst 8 dage, og bestyrelsen skal opretholde arkiv over de svar, der er modtaget.



- c. Resultatet af gennemførte skriftlige afstemninger skal offentliggøres senest 4 uger efter svar-tidspunktet samt fremlægges på førstkomende generalforsamling.

## **25. LEDELSE AF FORENINGEN:**

- 25.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 25.2. Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer, og bestyrelsen konstituerer sig selv efter eget valg og behov med formand, næstformand, kasserer og sekretær.
- 25.3. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.
- 25.4. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstands-medlemmer.
- 25.5. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 25.6. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, og det skal tilstræbes, at begge blokke er repræ-senteret i bestyrelsen.
  - a. Generalforsamlingen kan beslutte efter indstilling fra bestyrelsen at afkorte en valgperiode til 1 år, hvis dette findes nødvendigt for at imødegå, at alle medlemmer af eller nøglepersoner i be-styrelsen er på valg samtidigt.
  - b. Genvalg til bestyrelse og som suppleant kan finde sted.
- 25.7. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder 1. suppleant for tiden indtil næste ordi-nære generalforsamling.
  - a. På samme måde forholdes med 2. suppleant.
- 25.8. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en ekstraordi-nær generalforsamling jfr. § 22 til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.
  - a. Valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer i stedet for fratrådte sker kun for den resterende del af den/de fratrådtes valgperiode.
- 25.9. Bestyrelsen varetager foreningens administration efter følgende regler:
  - a. Indbetalinger af enhver art inkl. alle indbetalinger fra medlemmer indsættes direkte på forenin-gens konto.
  - b. Den samlede bestyrelse er bemyndiget til at give 3 bestyrelsesmedlemmer – 2 i forening – fuld-magt til at trække på kontoen til nødvendige betalinger via bankens giro-betalings-service, konto-til-konto service eller lignende betalingsordninger.
  - c. Administrerer foreningens daglige drift under hensyntagen til de udarbejdede drifts- og likvidi-tetsbudgetter og den til enhver til gældende forretningsorden for bestyrelsen.
  - d. Etablerer og vedligeholder:
    - 1. en forretningsorden, som til enhver tid afspejler den lovgivning, der er gældende for an-delsboligområdet.
    - 2. en venteliste udformet som separat nummereret fortegnelse over de personer, der har be-talt indmeldelsesgebyr jfr. § 3.3.
    - 3. en liste over de foreningsmedlemmer, som ønsker præference for foreningens venteliste jfr. § 15.2.
- 25.10. Generalforsamlingen eller bestyrelsen kan vælge at nedsætte nødvendige specialudvalg til vareta-gelse af specielle interesseområder for at assistere foreningen/bestyrelsen i at varetage det pågæl-dende specielle område under ansvar overfor bestyrelsen.
  - a. Udvalg nedsat af generalforsamlingen kan kun opløses af generalforsamlingen.
  - b. Den for nedsatte udvalg nødvendige økonomi skal aftales mellem det enkelte udvalg og besty-relsen.
  - c. Der udarbejdes ikke særskilte regnskaber for nedsatte specialudvalg, medmindre dette udtryk-keligt fremgår af udvalgets kommissorium.

## **26. VALG AF ADMINISTRATOR:**

- 26.1. Generalforsamlingen kan efter indstilling fra bestyrelsen vælge en ekstern ressource til at bistå med ejendommens almindelige økonomiske og/eller driftsmæssige forvaltning.
- 26.2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med den valgte ressource om opgaver og beføjelse, men dog således, at § 25.9 iagttages.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte den valgte ressource.

## **27. BESTYRELSESMØDER:**

- 27.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte, der måtte være anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 27.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er til stede, men dog således at formand eller næstformand skal være til stede.
- 27.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige er formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme afgørende.
- 27.4. Bestyrelsen forpligter sig til at føre protokol, der skal fremlægges på hver generalforsamling.

## **28. TEGNINGSREGEL:**

- 28.1. Foreningen tegnes af formand samt 2 bestyrelsesmedlemmer.

## **29. HUSORDEN:**

- 29.1. Generalforsamlingen kan efter indstilling fra bestyrelsen til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, foreningsopgaver, husdyrhold m.v..
  - a. Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer efter en herom vedtaget generalforsamlingsbeslutning måtte være afskåret fra husdyrhold.

## **30. REGNSKAB:**

- 30.1. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- 30.2. Bestyrelsen skal udarbejde og godkende et drifts- og likviditetsbudget for hvert regnskabsår. Det således godkendte driftsbudget skal meddeles samtlige andelshavere inden udgangen af det regnskabsår, der forløber umiddelbart før regnskabsåret, som det udarbejdede drifts- og likviditetsbudget er gældende for.
- 30.3. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.
- 30.4. Udsendelsen af det godkendte driftsbudget jfr.: § 30.2 skal vedlægges bestyrelsens vurdering af væsentlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter for en periode på minimum 15 år.
- 30.5. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi samt beregner hvilken værdi, andelen herefter vil have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- 30.6. Bestyrelsen lader udarbejde en vurdering af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Vurderingens resultat anføres som note til regnskabet.

## **31. REVISION:**

- 31.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.
  - a. Revisor skal føre revisionsprotokol.
  - b. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

31.2. Det reviderede underskrevne regnskab inklusiv det godkendte driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling jfr. § 22.

**32. OPLØSNING:**

32.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

32.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til værdien af deres andel.

---oo0oo---

Således vedtaget under Andelsboligforeningen SUNDGLIMTs ordinære generalforsamling den 26.05.2009 og tilrettet efter generalforsamlingerne i 2010, 2011, 2014, 2017, 2019 og senest 17. juni 2021.

Horsens, den 17. juni 2021

---

Som dirigent:  
Svend Sandberg

Bestyrelsen  
A/B Sundglimt