

VEDTÆGTER

A/B SØENS GAVE

Opdateret pr. 07.05.2025

Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted.....	Side	1
§ 2	Formål.....	Side	2
§ 3	Medlemmer.....	Side	3
§ 4	Anciennitet.....	Side	4
§ 5	Ventelister.....	Side	5
§ 6	Hæftelser.....	Side	6
§ 7	Andel.....	Side	7
§ 8	Boligaftale.....	Side	8
§ 9	Vedligeholdelse.....	Side	9
§ 10	Forandringer.....	Side	10
§ 11	Fremleje.....	Side	11
§ 12	Husorden.....	Side	12
§ 13	Overdragelse.....	Side	13
§ 14	Pris.....	Side	14
§ 15	Fremgangsmåde.....	Side	15 + 15a
§ 16	Finansiering af overdragelsessum.....	Side	16
§ 17	Dødsfald.....	Side	17
§ 18	Samlivsophævelse.....	Side	18
§ 19	Opsigelse.....	Side	19
§ 20	Eksklusion.....	Side	20
§ 21	Anke.....	Side	21
§ 22	Generalforsamling.....	Side	22
§ 23	Indkaldelse, forslag, stemmeret.....	Side	23
§ 24	Flertal.....	Side	24
§ 25	Dirigent m.v.....	Side	25
§ 26	Bestyrelsen.....	Side	26
§ 27	Bestyrelsesmedlemmer.....	Side	27
§ 28	Møder.....	Side	28
§ 29	Tegningsret.....	Side	29
§ 30	Foreninger.....	Side	30
§ 31	Administration.....	Side	31
§ 32	Regnskab.....	Side	32
§ 33	Revision.....	Side	33
§ 34	Årsregnskab.....	Side	34
§ 35	Opløsning.....	Side	35
§ 36	Fælles arbejdsdage.....	Side	36
§ 37	Bilag A, B og C.....	Side	37, 39 og 40

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN

§ 1

Navn og hjemsted Foreningens navn er andelsboligforeningen ”Søens Gave”.
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. Nr. 132 d Udenbys Klædebo Kvt.

§ 3

Medlemmer

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. Dog § 11.

Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen, jfr. dog § 11.

Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

I forbindelse med internt køb og salg kan andelshavere have 2 lejligheder i op til 6 uger. Dog har de kun 1 stemme til generalforsamlingen.

Som andelshaver kan endvidere, med bestyrelsens godkendelse, optages en fysisk eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantehaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, ligesom andelshaveren hverken har stemmeret eller mulighed for at stille forslag på generalforsamlingen 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 efter, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 15.

Salg af andelen på tvangsauktion kan kun ske med respekt for de forpligtelser og de begrænsninger, som følge af andelsboligforeningens vedtægter og andelsboligforeningsloven, herunder med hensyn til bestyrelsens godkendelse af den nye andelshaver, pris for andelen, indbetaling af købesum til foreningen og dennes ret i forbindelse hermed at søge sig fyldestgjort for sit evt. tilgodehavende.

§ 4

Anciennitet

1. Andre andelshavere. Såfremt flere andelshavere ønsker andelslejligheden, sker overdragelsen i henhold til andelshavernes anciennitet, der beregnes fra det tidspunkt, andelshaveren er flyttet ind i en lejlighed i ejendommen. Har andelshaveren overtaget en ny lejlighed i ejendommen, beregnes ancienniteten fra overtagelsen af den sidste lejlighed, d.v.s. at ancienniteten fra tidligere lejemål ikke medregnes.

Andelshavere, der har været med fra andelsforeningens start, har anciennitet i henhold til lejekontrakten. Andelshaveres ret i henhold til vedtægternes § 4 er betinget af, at andelshaveren har været ejer af sin andel i mindst 3 måneder.

2. Andelshaveres børn, som er opført på en særlig børneventeliste, som beskrevet i § 5.
3. Andelshaveres ægtefæller eller personer som har samlevet med en andelshaver i mindst 3 år, såfremt ægteskabet/samlivet ophører ved separation, skilsmisse eller faktisk samlivsophævelse, idet begge parter skal have været påført andelsbeviset i mindst 3 år ved samlivsophævelsen. Den fraflyttende skal skriftligt, senest 3 måneder efter fraflytningen, meddele bestyrelsen, at han/hun ønsker at blive skrevet op til en andelslejlighed. Anmeldelsen skal indeholde oplysning om tidspunktet for samlivsophævelsen.

Overholdes ovennævnte tidsfrist ikke, eller udnyttes tilbud om overtagelse af en lejlighed ikke første gang i henhold til denne bestemmelse, bortfalder fortrinsretten.

§ 4 er senest ændret den 4. december 2015

§ 4, pkt. 2, er senest ændret den 27. november 2017 + 17. april 2024

Side 4

§ 5

Ventelister

Børn af andelshavere kan opskrives på en særlig børneventeliste. På børneventelisten kan opskrives børn og adoptivbørn af andelshavere. Børn på 28 år eller mere kan ikke stå på børneventelisten. Det koster 200 kr. pr. år at være opskrevet på børneventelisten. Beløbet skal indbetales senest 31. januar, og der skal gives besked med dokumentation for indbetaling til kontoret@soensgave.dk. Barnet skal være fyldt 18 år ved køb af en andel.

Ikke-andelshavere, som er anført på en af bestyrelsen ført venteliste, og som ønsker at overtage en bolig i ejendommen. For at blive optaget på denne liste kræves dels en anbefaling fra en andelshaver og dels et indbetalt gebyr på årligt kr. 200 kr. Såfremt opskrivningen på ventelisten sker efter 30. juni i et kalenderår, betales kun 100 kr. for det igangværende kalenderår. En opskrivning på ventelisten gælder kun i det kalenderår, hvor man er blevet opskrevet. Ønskes fortsat opskrivning i det følgende kalenderår, skal der indbetales 200 kr. for dette år. Såfremt beløbet for fortsat opskrivning ikke er betalt og registreret senest 1. februar i det kalenderår, hvor opskrivningen skal gælde, vil personen uden yderligere varsel blive slettet fra ventelisten. Det er den opskrevendes eget ansvar at sørge for et forny sin opskrivning.

Så længe en person står på ventelisten, kan personen sige nej til eller undlade at svare på henvendelser på tilbudte lejligheder, uden af den grund at miste anciennitet. Så længe man uafbrudt står på ventelisten, vil man kunne øge sin anciennitet i takt med, at personer med højere anciennitet forlader listen. Skrives man op på ventelisten efter at have været udmeldt, vil al tidligere opnåede anciennitet være tabt.

Hver andelshaver kan kun have én person opskrevet på venteliste ad gangen.

Ledige andele overdrages først i henhold til § 14, derefter i henhold til § 4's anciennitetsrækkefølge (1-3) og sluttelig til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat retningslinier.

§ 6

Hæftelse

Over for foreningens kreditorer, herunder panthavere, hæfter medlemmerne solidarisk, for så vidt kreditor har taget forbehold i så henseende. Bestyrelsen er kun berettiget til at acceptere sådant forbehold ved optagelse af lån ved overtagelse af ejendommen og ved lån til istandsættelse og i begge tilfælde mod sikkerhed i ejendommen. Derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed forpligtelsen.

§ 7

Andel

Medlemmerne har en 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 lejlighedernes værdi.

For andelen udstedes en overdragelsesaftale, der lyder på navn. Sådanne aftaler kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Det påhviler andelshaveren selv at opbevare sin aftale som bevis på, at den pågældende er andelshaver i A/B Søens Gave.

Ved overtagelse af en andel i forbindelse med separation eller skilsmisse eller ved arv skal der udarbejdes et overtagelsesdokument. Dokumentet udarbejdes for andelshaverens regning. Dette gælder også, når der overdrages halve andele.

§ 8

Boligaftale

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v.. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. Hvor intet andet er aftalt, er overdragelsesaftale, vedtægter og husordensreglement at betragte som ”boligaftale”.

§ 9

Vedligeholdelse

Foreningen sørger for, at ejendommen stedse holdes forsvarligt vedligehold og medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af en reparation, forandring eller ombygning af ejendommen.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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, jfr. § 20.

Bestyrelsens afgørelse i henhold til vedtægternes § 9 er endelig, for så vidt angår de vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres. Spørgsmål om eksklusion af medlem og ophævelse af brugsretten til lejlighed kan indankes i henhold til § 21.

§ 10

Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil strid mode stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

FORTSAT § 10

- Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelige skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 11

Fremleje

En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed i indtil to år med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren af særlige grunde må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejerens og betingelserne for fremlejemålet, der skal forelægges bestyrelsen i form af en fremlejekontrakt indeholdende alle vilkår.

Fremleje eller udlån af enkeltværelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Der svares ingen fremlejeafgift.

§ 12

Husorden m.v.

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i ejendommen eller på grunden, uden bestyrelsens samtykke, der ligeledes kræves til anbringelse af antenner til radiomodtagere, fjernsynsmodtagere og lignende.

Skilte og reklamer må ikke anbringes på grunden uden bestyrelsens samtykke.

§ 13

Overdragelse

Ønsker en andelshaver at overdrage sin andel, skal andelshaveren overdrage andelen og lejlighed til andelsboligforeningen. Ved fraflytning fra foreningen kan andelshaveren dog overdrage andelen til børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller helsøskende. Andelen kan også overdrages i forbindelse med bytte til lejlighed eller til parcelhus.

I forbindelse med at en andelshaver bytter sin andel til anden lejlighed eller parcelhus, skal andelshaveren have beboet sin andelslejlighed i mindst 6 måneder.

Ved andelsboligforeningens overtagelse af en andel fra en andelshaver, skal dette ske senest 4 måneder fra den førstkommende 1. i en måned at regne, efter at meddelelse om opsigelse er kommet frem til bestyrelsen. Den pågældende såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår skal godkendes af bestyrelsen.

Andelsboligforeningen skal købe alle lejligheder, og sælge dem videre efter de førte ventelister, jfr. § 5. Andelsboligforeningen må ud over de i § 15 nævnte gebyrer og administrationsudgifter ikke have fortjeneste ved overdragelse.

Inden andel og lejlighed overdrages til slægtninge af en fraflyttende eller afdød andelshaver, skal enhver skyld fra det udtrædende medlem til foreningen være afviklet.

Dersom ingen af de i vedtægternes § 13 omhandlede personer ønsker at erhverve en sælgende andelshavers andel med dertil hørende lejlighed, og heller ingen af de på de førte ventelister nævnte personer ønsker at købe andelen senest 4 måneder fra den førstkommende 1. i en måned at regne efter at meddelelse om opsigelse er kommet frem til bestyrelsen, er foreningen ikke forpligtet til at købe den udbudte andel.

Den sælgende andelshaver har herefter selv ret til at indstille en person til køb af andelen.

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.

Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen og vilkårene for overdragelsen.

Dersom andelen ønskes solgt til en lavere pris end oprindeligt udbudt, har den sælgende andelshaver stadig indstillingsret i overensstemmelse med ovenstående.

§ 14

Pris:

Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Dette gælder også, når der overdrages halve andele (ifm. ophævelse af sameje eller etablering af sameje). Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

1. Prisen for andelen opgøres i henhold til lov nr. 486 af d. 05.11.1980 om andelsboligforeninger, hvorefter værdien af andelen i foreningens formue fastsættes til den pris, der er fastsat i sidste års regnskab godkendt af generalforsamlingen. Denne værdi anvendes, indtil generalforsamlingen har godkendt et nyt regnskab med en ny værdiangivelse. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
2. Prisen for forbedringer i lejligheden fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
3. Prisen for løsøre og inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar og løsøre.

Som udgangspunkt for beregning af en eventuel forbedring anvendes anskaffelsesomkostningerne med en årlig afskrivning i henhold til bilag A-B-C (se side 37, 38 og 39).

4. Såfremt en lejligheds vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld, kan den af foreningen benyttede vurderingsmand beregne prisnedslag under hensyn hertil.
5. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar, løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningens bestyrelse udpegede vurderingsmand. Den ene halvdel af vurderingshonoraret betales af køber, den anden halvdel betales af sælger.
6. Overdragelsen må ikke betinges af, at erhververen indgår anden retshandel, bortset fra køb af inventar, der særligt er tilpasset eller installeret i lejligheden. Indgås i forbindelse med overdragelsen nogen anden retshandel, må erhververens vederlag ikke overstige, hvad overdragerens ydelse med rimelighed kan betinge.

§ 15

Fremgangsmåde

1. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant eller udlægshavere og tvangssalg eller –auktion.

3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
4. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregninger sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
5. Snarest muligt og senest 14 dage efter en købers overtagelse af en andel med brugsret til en andelslejlighed, er denne berettiget til, dersom køberen har konstateret mangler ved andelslejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen, skriftligt at indgive mangelindsigelse til bestyrelsen og administrator.

Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Efter modtagelse af mangelindsigelsen, skal bestyrelsen og/eller administrator gøre købers krav gældende overfor den sælgende andelshaver.

Såfremt køberen forlanger prisafslag på grund af 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 beløbet tilkommer.

Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden ovennævnte frist, skal køberen efterfølgende gøres gældende direkte overfor den sælgende andelshaver. Dersom den sælgende andelshaver ikke kan acceptere mangelindsigelsen og køber fastholder denne og der ikke opnås forlig mellem parterne, bør køber, dersom kravet fastholdes, indbringe tvisten for domstolene.

6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.
7. For oprettelse af den i § 15, stk. 1, anførte ”overdragelsesaftale” betaler køberen et af bestyrelsen fastsat gebyr.

§ 16

Finansiering af

- overdragelsessum**
1. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden angiven frist på mindst 4 dage fra modtagelse af påkravet. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindelig aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen, og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.
 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen bliver givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.
 3. Med virkning fra 1. maj 2009 kan andelshavere ikke længere få lån, hvor A/B Søens Gave afgiver garanti for lånet, til delvis finansiering af en overdragelsessum. § 16, stk. 1 og stk. 2 har derfor kun betydning for allerede etablerede lån med A/B Søens Gave som garant for lånene.

Dødsfald

I tilfælde af andelshaverens død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedadstigende linie, samt til personer, som af afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overdragelsen skal godkendes.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder efter 3-måneders dagen for dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt senest den 1. i den måned, der indtræder inden ovennævnte tidspunkt, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel af lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, jfr. §§ 5, 13 og 15, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet.

§ 18

Samlivsophævelse

Ved ophævelsen af samliv mellem ægtefæller, ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Der udfærdiges en overdragelsesaftale mellem parterne på den ene halvdel af andelen med angivelse af

- Tidspunkt for overdragelsen
- Pris for andelen
- Navn på den fortsættende ejer

Overdragelsesaftalen skal udfærdiges af foreningens administrator.

§ 19

Opsigelse

Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne §§ 13-17 om overførsel af andelen.

§ 20

Eksklusion

Har et medlem ikke senest 14 dage efter afsendelse af påkrav erlagt eventuelt resterende indskud, betalt skyldig boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges, mister medlemmet enhver medlemsrettighed, og bestyrelsen er berettiget til at lade medlemmet udsætte af den medlemmet tilhørende lejlighed/forretning. Bestyrelsen skal derfor foranledige andelen overdraget i overensstemmelse med nærværende vedtægter. Det ved overdragelsen indkomne beløb vil efter fradrag af skyldige ydelser og påløbne omkostninger af enhver art være at udbetale den tidligere andelshaver.

Såfremt et medlem forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Såfremt et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen.

Såfremt et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen.

I øvrigt vil en misligholdelse, som i h.t. lejelovens bestemmelser kan føre til lejeaftalens ophævelse, kunne berettige bestyrelsen til at ekskludere medlemmet. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 5.

§ 21

Anke

Bestyrelsens beslutninger (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 22

Generalforsamling Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, administrator, revisor og advokat.

Den ordinære generalforsamling afholdt hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisions beretning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Fastsættelse af andelskrone.
5. Forslag.
6. Vedtægtsændringer.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af administrator og revisor
9. Eventuelt.

Der afholdes ”budgetgeneralforsamling” hvert år inden udgangen af november måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
3. Forslag.
4. Eventuelt.

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

§ 23

Indkaldelse	Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen samt bestyrelsens forslag til vedtægtstilføjelser eller -ændringer.
Forslag	Forslag, som ønskes behandles på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Forslag skal være skriftlige og underskrevet af forslagsstilleren. Bestyrelsen mangfoldiggør forslagene og omdeler dem til medlemmerne senest 4 dage før generalforsamlingen.
Stemmeret	Hver andel har én stemme. Stemmeretten kan udøves af en andelshaver eller en af andelshaveren skriftligt befuldmægtiget. Andelshaveren, andelshaverens ægtefælle eller myndige nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.
Elektronisk afholdelse	I ekstraordinære situationer kan ordinære generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, efter bestyrelsens beslutning, afholdes enten delvist eller fuldstændigt elektronisk. I tilfælde af elektronisk generalforsamling vil deltagelse kunne ske gennem internetbaserede løsninger. Den anvendte metode til afholdelse af elektronisk generalforsamling skal være indrettet på en sådan måde, at lovens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes. Alle andelshavere skal have mulighed for at kunne deltage i generalforsamlingen og ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Den anvendte metode skal tillige kunne fastslå, hvilke andelshavere der deltager i generalforsamlingen, og hvad resultatet er af afstemningerne. Nærmere oplysning om fremgangsmåden for delvis eller fuldstændigt elektronisk generalforsamling, herunder tekniske krav til behørig identifikation, og håndtering af fuldmagter skal oplyses sammen med indkaldelsen for den pågældende generalforsamling.

§ 24

Flertal

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som er nævnt i 2.-4. afsnit. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af de på en generalforsamling repræsenterede. Er ikke mindst 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret, men opnås et flertal på 2/3 af de repræsenterede, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal uden hensyn til, hvor mange der har givet møde, blot 1/5 af de stemmeberettigede er mødt.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de mødende og repræsenterede stemmer, uanset, hvor mange stemmer der er repræsenteret, blot 1/5 af de stemmeberettigede er mødt.

Ved salg af fast ejendom forstås, at ejendomsretten til A/B Søens Gaves ejendom matr.nr. 132 d Udenbys Klædebo Kvarter ved salg overdrages helt eller delvist til ny ejer.

Ved generalforsamlingens behandling af de enkelte punkter på dagsordenen, kan der stilles ændringsforslag til allerede stillede forslag. Generalforsamlingens dirigent orienteres skriftligt om optagelse af disse forslag.

Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af mindst 1/5 af de repræsenterede medlemmer.

§ 25

Dirigent m.v. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Et bestyrelsesmedlem eller en suppleant skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten og dirigenten.

§ 26

Bestyrelsen Generalforsamlingen vælger bestyrelsen til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

§ 27

Bestyrelses-

medlemmer

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen.

Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.

Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 28

Møder

Bestyrelsen holder møde, så vidt muligt en gang om måneden, eller når formanden eller 2 medlemmer af bestyrelsen anser det fornødent.

Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt flertal.

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. Bestyrelsen skriver referat af bestyrelsesmøder.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden. Administrator kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 29

Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved køb og pantsætning af fast ejendom. Salg og pantsætning af fast ejendom kan kun ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling. Attestation af foreningens regninger til betaling kræver kun 2 bestyrelsesmedlemmers godkendelsespåtegning.

§ 30

Foreninger Bestyrelsen kan indmelde andelsboligforeningen i de foreninger, den mener tjener foreningens interesse.

§ 31

Administration Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

Foreningens midler indsættes på særskilt konto i pengeinstitut, på hvilken konto, der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 3 bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetaling i forbindelse med salg af andele skal ske direkte til den nævnte konto.

§ 32

Regnskab

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator, hvis en sådan er valgt, og hele bestyrelsen.

Regnskabsåret er fra 01.01.-31.12.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af andelsværdien pr. m² i overensstemmelse med reglerne i § 14.

§ 33

Revision

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

§ 34

Årsregnskab

Udkast til årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

Opløsning

Foreslås andelsboligforeningen opløst, eller er der berammet tvangsauktion over ejendommen, er kreditorer, der har taget forbehold om solidarisk hæftelse og som i forvejen har sikret deres tilgodehavende gennem pantebrev eller ejerpantebrev i ejendommen, berettiget til at kræve boligafgifterne forhøjet.

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

§ 36

Fælles

arbejdsdage Er ophævet på generalforsamlingen 2.5.2017.

Bruges væsentligst til egentlige bygningsarbejder.

NB: Vær opmærksom på, at en del arbejder kræver byggetilladelse.

Væg- og gulvfliser i badeværelse.

Nye vinduer og døre.

Skillevægge.

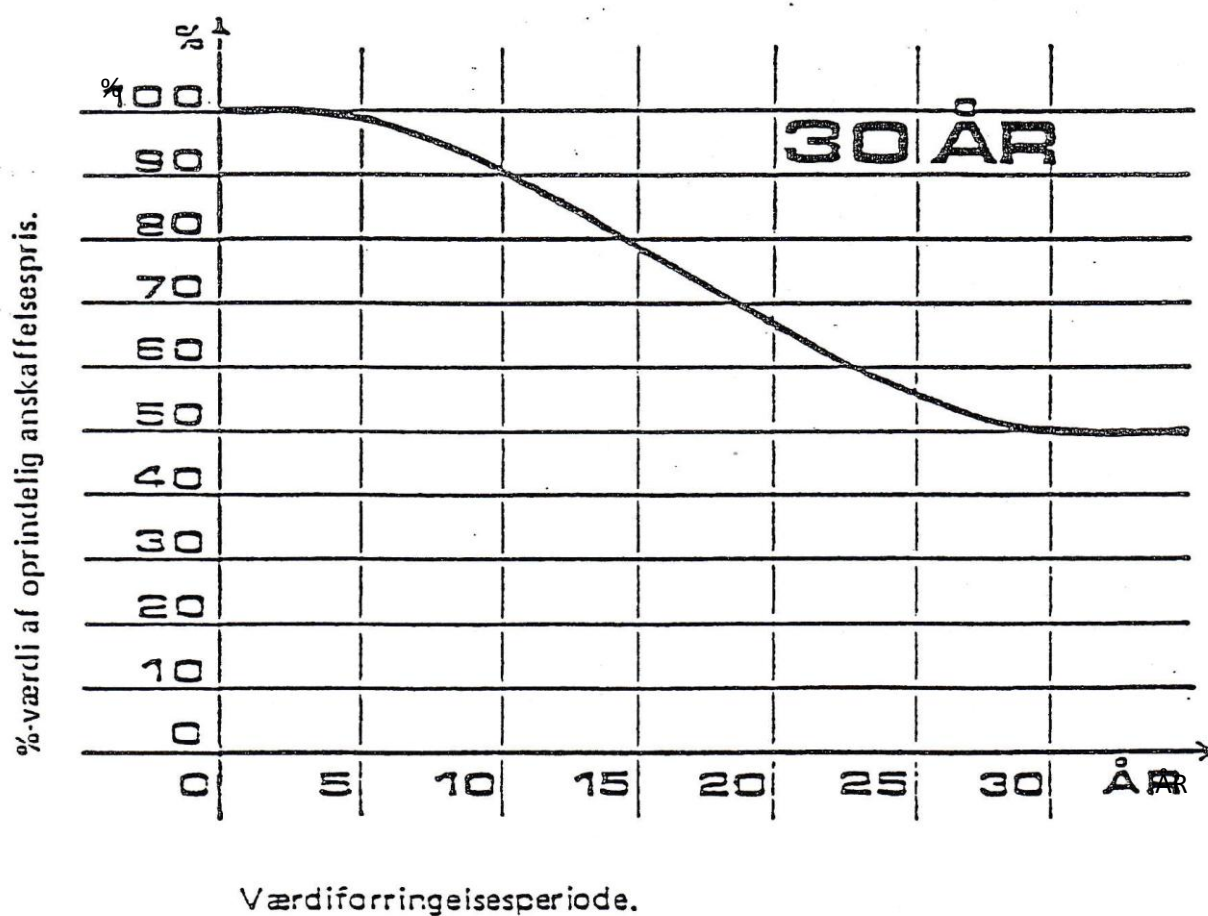
Hårde gulve (mosaik, parket)

Hårde lofter (gipslofter og evt. trælofter HVIS der foreligger byggetilladelse).

Isoleringsarbejder der er udført lovligt og godt.

Snedkerfremstillede forsatsrammer med glas og tætningslister.

Altaner: Alle altaner i A/B Søens Gave regnes som etableret 1/9-2019.



På generalforsamlingen den 30. juni 2005 i A/B Søens Gave blev der vedtaget følgende afskrivning vedrørende etablering af tagboliger:

1. Følgende forbedringer afskrives over **100 år**:

Isolering

Indvendig trappe

Nedrivning af skorstene og vaskerum

Lejlighedsskel

Etablering af vægge

Døre

Vinduer

Kviste

Tagaltaner

Etablering af nye, hårde gulve

2. Følgende forbedringer afskrives over **30 år**:

Etablering af varmeinstallation

3. Følgende forbedringer afskrives over **20 år**:

Elinstallationer

Øvrige VVS installationer

20-årigt værdiforringelsesforløb

Bilag B

Bruges væsentligst til forbedringsarbejder som:

Køkkenelementer.

Køkkenbordplader.

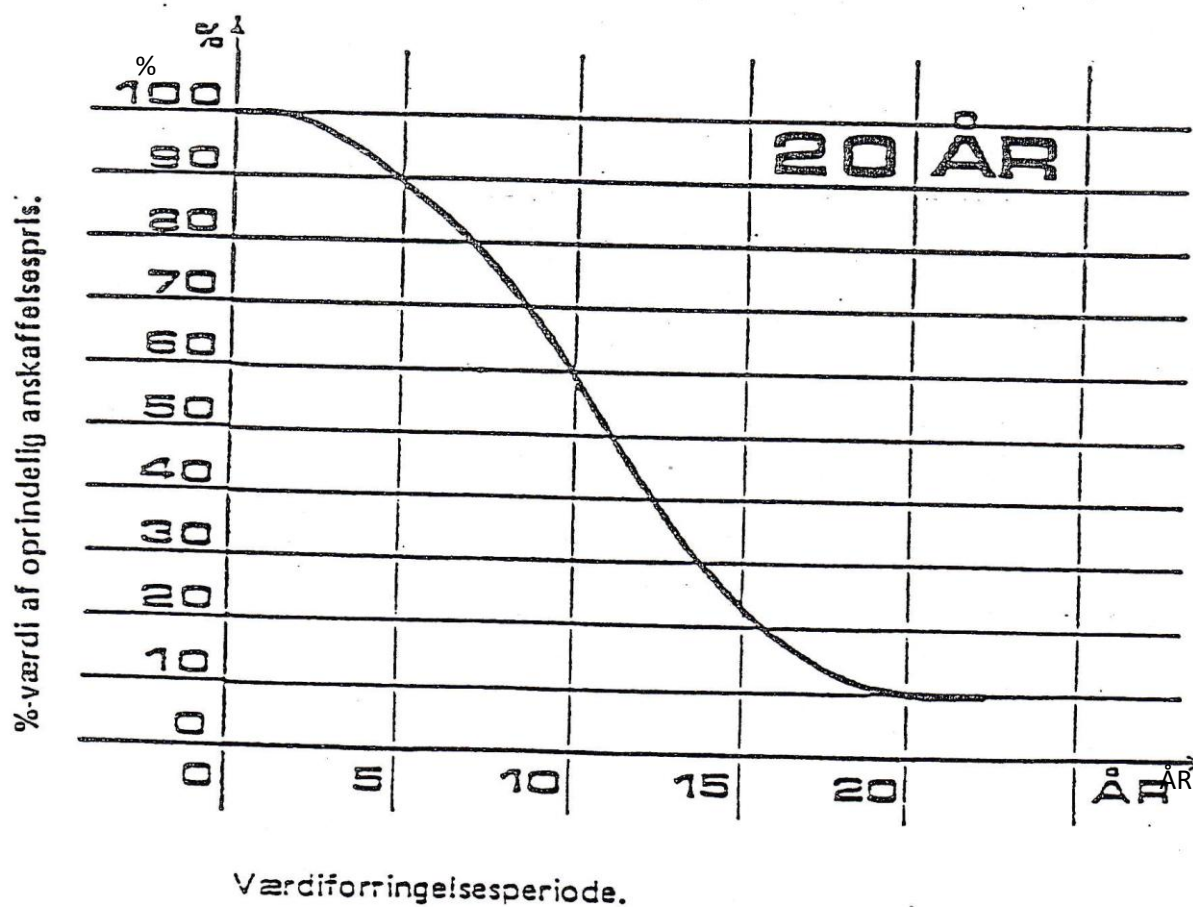
VVS-installation i køkken og bad.

NB: Skal være autoriseret udført.

Autoriseret udført el-installation.

Linoleums- og vinyl- og korkgulve.

Forsatsrammer af plastprofil med vridere.



Bruges væsentligst til løsøregerstande:

Hårde hvidevarer.

Gulve med vinylfilt.

