



**Andelsboligforeningen Rathloushus
Rosensgade 126, 8300 Odder.**

**Vedtægter for Andelsboligforeningen Rathloushus godkendt på
Generalforsamlingen d. 17.april 2026.**

§ 1 Navn og hjemsted:

Stk.1: Foreningens navn er Andelsboligforeningen Rathloushus, Rosensgade 126, 8300 Odder og foreningen har hjemsted i Odder Kommune.

§ 2 Formål:

Stk.1: Foreningens formål er at eje, drive og vedligeholde ejendommen Rosensgade 126, matr. Nr. 29 x, Odder By.

§ 3 Medlemmer / andelshavere:

Stk.1: Andelsboligforeningens boliger er ældrevenlige boliger.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 55 år og ikke overstiger 75 år / 70 år – jf. §13.1. Såfremt andelshaveren er et ægtepar eller 2 personer, der lever sammen, er det tilstrækkeligt, at den ene person opfylder alderskriteriet som det beskrives i § 13 stk.1.

Det er endvidere en betingelse, at andelshaveren ikke har hjemmeboende børn.

Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere.

Stk.2: Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

§ 4 Indskud:

Stk.1: Man bliver automatisk medlem af boligforeningen ved køb af andelsbolig. Prisen for andelsboligen må ikke overstige det beløb, som udregnes efter betingelserne/lovgivningen, der er gældende for andelsboliger.

Stk.2: Indskuddet skal indbetales kontant

Stk.3: For lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt pro rate efter deres andel i andelsforeningens formue, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Pantsætning kan maksimalt udgøre 80% af andelsværdien i boligen.

Stk.4: Omlægning og indfrielse af lånene – for hele Andelsboligforeningen- i kreditforeninger eller pengeinstitutter kræver en vedtagelse ved en generalforsamling. Jævnfør § 23.1

§ 5 Hæftelse:

Stk.1: For foreningens forpligtigelser hæfter andelshaverne ikke personligt, men alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og ikke forrentes.

Stk.2: En andelshaver eller dettes bo hæfter efter stk. 1, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

§ 6 Andel

Stk.1: Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk.2: Andelene i foreningens formue og brugsretten til andelsboligen kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 18.

Stk.3: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven på følgende betingelser:

- a) Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår.
- b) Andelshavere, der ønsker at belåne deres andelsboliger, skal betale gebyrer og andre foreningsomkostninger, som er forbundet med pantsætningen, f.eks. forespørgsler fra långivere, fremsendelse af foreningsoplysninger og foreningsdokumenter, forespørgsler til andelsbogen, afregning af andelsindskuddet ved fraflytning samt ekstraordinære værdiansættelser af andelens (pantets) værdi og lignende udgifter, som foreningen og/eller administrator påføres.

Stk.4: Ved overdragelse/salg af andelen udfærdiges en overdragelsesaftale (Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale nyeste version). Denne gælder som andelsbevis.

§ 7 Benyttelse af andelsboligen

Stk.1: En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse.

Stk.2: Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte denne til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk.3: En 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, midlertidig institutionsanbringelse, forretningsrejse, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 8 Boligafgift:

Stk.1: Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, idet der dog ikke ændres på det indbyrdes forhold i størrelsen for de enkelte boligtyper.

Stk.2: En andelshaver (eller dennes arvinger) er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk.3: Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Stk.4: Bestyrelsen skal sikre, at økonomien i Andelsboligforeningen lever op til lovgivningens krav om henlæggelser til vedligehold m.v.

§ 9 Vedligeholdelse:

Stk.1: Andelsforeningen har ydre vedligeholdelsespligt.

Stk.2: Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage vedligeholdelse af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk.3: 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 hoveddøre 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 forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk.4: En andelshaver er forpligtet til at renholde den del af svalegangen, der er ud for andelshaverens bolig. Det er tilladt at opstille blomster samt bord og stole til brug for andelshaveren og dennes gæster på arealet, som andelshaveren har brugsret til. Andelshaveren er forpligtet til at sørge for, at der til enhver tid er fri passage – også for andelshavere eller gæster, der anvender rollator eller kørestol. Andelshaverens pligt til renholdelse omfatter IKKE vedligehold af f.eks. betondæk eller gelænder, men udelukkende renholdelse.

Stk.4: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sine vedligeholdelsespligter, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand foretaget indenfor en nærmere fast 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.

§ 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 gøre forandringernes gennemførelse betinget af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3: Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod § 10 stk. 1 eller 2, 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 afholder 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: En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn.

Stk. 5: 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. 6: 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 (p.t. 1 uge). Adgang til boligen skal varsles med 2 uger.

Stk. 7: Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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.

Stk. 8: 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 og/eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 9: En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig 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 Udlejning:

Stk. 1: En andelshaver er, når han/hun har beboet boligen i 2 år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 2 år, før ny fremlejer kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejerens, som skal opfylde betingelser i stk. 13.1, og betingelserne for fremlejermålet.

Stk. 2: Fremleje eller -lån af enkelte værelser tillades ikke.

§ 12 Husorden:

Stk. 1: Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.m. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 3.

Stk. 2

Det er tilladt at holde sædvanlige husdyr/kæledyr, som f.eks. hund og kat. Det er tilladt at have max. et husdyr.

Husdyrene må ikke være til gene for beboerne i bebyggelsen. I tilfælde af klager, er det bestyrelsen der foretager det fornødne.

Stk. 3: En andelshaver har altid ret til at holde førerhund.

Stk.4: Husdyr skal altid føres i snor på foreningens grund.

§ 13: Overdragelse af andelen

Stk.1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel til en tredjemand.

De(n) nye andelshaver(e) skal jf § 3 være fyldt 55 år og være uden hjemmeboende børn. Ved overdragelse af en andel til de mindste lejligheder: 105, 106, 205, 206, 303, 305 og 306 kræves det, at andelshaver ikke er mere end 75 år på overtagelsesdagen.

Overdragelse af en andel til de øvrige lejligheder: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302 og 304 kan kun ske til par, hvoraf en af parterne ikke er mere end 70 år på overtagelsesdagen. Bestyrelsen har mulighed for at dispensere.

Stk.2: Fortrinsret til at overtage andelsbolig gives til en anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede – dog på betingelse af, at den nye andelshaver opfylder de krav, der normalt stilles til overdragelse af den pågældende bolig. Den fortrinsberettigede andelshaver skal samtidig frigøre sin egen andelsbolig. Det forudsættes, at den fortrinsberettigede andelshaver betaler den fastsatte andelspris.

Stk.3: Bestyrelsen skal i alle tilfælde, jf. dog §§ 19 og 20, godkende den nye andelshaver. Har bestyrelsen ikke afslået godkendelsen inden 3 uger efter modtagelsen af forslaget, anses den nye andelshaver som godkendt.

§ 14 Overdragelsessum:

Stk.1: Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk.2: Bestyrelsen besigtiger sammen med sælger de lejligheder, som sættes til salg for at sikre, at lejligheden er i almen god stand mht. salgspris og evt. efterfølgende klager vedr. fejl og mangler. Bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i

overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom i lov om andelsboligforeninger.

Stk.3: Andelsværdien bliver fastsat efter det seneste godkendte regnskab.

Stk.4: Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil jf. de regler, der er fastsat i lov om andelsboligforeninger.

Stk.5: Evt. løsøre, der overtages af ny andelshaver, aftales mellem sælger og køber direkte og er andelsboligforeningen uvedkommende.

§ 15 Fremgangsmåde:

Stk. 1: Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale på *Brancheorganisationernes fælles overdragelsesaftale* nyeste version, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af Bestyrelsen.

Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2: Før aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret følgende dokumenter og oplysninger i henhold til den til enhver tid gældende bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.:

Lovpligtige nøgleoplysninger og vejledninger

- Nøgleoplysningsskema om andelsboligen
- Nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen
- Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen
- Eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne
- Boligministeriets vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger

Dokumenter om andelsboligforeningen

- Andelsboligforeningens vedtægter
- Seneste årsregnskab
- Gældende budget
- Referat fra seneste ordinære generalforsamling
- Referater fra eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger
- Vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet

Øvrige oplysninger

- Energimærke for ejendommen

Alle ovenstående dokumenter og oplysninger skal udleveres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende *Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger*.

Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Stk.3: Foreningen kræver jf. stk. 7 et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægs-havere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk.4: Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto hos foreningens administrationsselskab. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver 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.

Stk.5: Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat, og evt. overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk.6: Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægs-havere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for den fraflyttedes forpligtelser.

Stk.7: Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen, eller når der er svar om pant fra andelsboligtingbogen. Ved udbetalingen tilfalder foreningen et gebyr. Gebyret fastsættes og kan ændres af generalforsamlingen. Gebyret er på kr. 5.000,00.

§ 16 Ubenyttede boliger:

Stk.1: Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og andelsbolig og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk.2: Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til

overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt.

Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17 Dødsfald:

Stk.1: Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i andelsboligen.

Stk.2: Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for livsarvinger samt personer der har haft fælles husstand med andelshaveren i så lang en periode, som efter lovgivningen til enhver tid gældende regler, ville berettige til at fortsætte et lejeforhold.

§ 18 Samlivsophævelse:

Stk.1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/medandelshavere er den af partnerne der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk.2: Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter andelsboligen, skal ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuldt medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelser bevarer retten til boligen.

Stk.3: Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 19 Opsigelse:

Stk.1: Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 om overførsel af andelen.

§ 20 Eksklusion:

Stk.1: Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, og andelshaveren ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
2. Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og andelshaveren ikke har berigtiget restancen senest 3 dag efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
3. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, tilsvarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.
6. Når en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere
7. Når en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 16.

§ 21-24 Generalforsamling:

§ 21. Generelle regler

Stk.1: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk.2: Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af formand / bestyrelse / suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Stk.3: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne i foreningen eller når administrator forlanger det, med angivelse af dagsorden.

§ 22 Indkaldelse m.v.:

Stk.1: Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk.2: Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk.3: Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes medandelshaver. De(n) adgangsberettigede kan, hvis det skønnes nødvendigt, ledsages af en personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag.

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

Stk.4: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

§ 23 Flertal:

Stk.1: Forslag om ændringer af Vedtægter, salg af fast ejendom, foreningens opløsning eller anskaffelse af fælles bestanddele og tilbehør, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af andelshaverne (=12 andelslejligheder er repræsenteret) er til stede. Forslaget kræver derpå mindst 2/3 stemmer af de fremmødte (=8 stemmer).

Hvis ikke 2/3 stemmer opnås, kan forslaget derpå kræves sat på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 af stemmerne, uanset antal fremmødte.

Stk.2: Beslutninger på generalforsamlingen, der ikke fremgår af pkt. 23.1 – træffes ved simpelt flertal, såfremt 1/2 af andelshaverne er til stede (=9)

§ 24 Dirigent m.v.:

Stk.1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren fører protokol efter generalforsamlingen. Protokollen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25-27 Bestyrelse:

§ 25. Bestyrelse generelt

Stk.1: Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer:

Stk.1: Bestyrelsen består af 3 medlemmer efter generalforeningens bestemmelse.

Stk. 2. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg i ulige år, og formanden er på valg i lige år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4: Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter. Genvalg kan finde sted.

Stk. 5: Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Stk.6: Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk.7: Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelse bliver mindre end tre, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 27 Bestyrelsesmøder:

Stk.1: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk.2: Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Stk.3: Bestyrelsen kan selv bestemme sin forretningsorden, hvis en sådan skønnes nødvendig.

Stk.4: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans eller hendes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk.5: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk.6: Beslutningen træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Stk.7: Bestyrelsen er af generalforsamlingen bemyndiget til at disponere over 20.000 kr. fra vedligeholdelseskontoen til ekstraordinære anskaffelser eller andre fælles udgifter.

§ 28 Tegningsret:

Stk.1: Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden i forening med 1 bestyrelsesmedlem.

§ 29 Administration:

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Den til enhver tid af foreningen valgte administrator kan opsiges med 1/2 års varsel til 1. januar.

§ 30 Årsrapport:

Stk.1: Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk.2: I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med de

derom i lovgivningen gældende regler. Beregningen anføres som en note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Stk.3: Regnskabet følger kalenderåret.

§ 31 Revision:

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2.

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

§ 32 Opløsning:

Stk.1: Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk.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.

§ 33 Pavillon:

Stk.1: Andelsboligforeningens pavillon i haven er forbeholdt andelshaverne. Pavillonen kan ikke lejes eller lånes til sammenkomster og kan ikke benyttes af gæster, der deltager i andre sammenkomster i huset.

§ 34 Carporte:

Andelsboligforeningens carporte.

Andelsboligforeningen Rathloushus, (Bestyrelsen) står for udlejningen af carportene, der er købt og ejet af Andelsforeningen.

Erhvervelse af brugsretten til carportene kan foretages på følgende betingelser:

1. Brugsretten til carportene kan kun erhverves af andelshavere i Andelsboligforeningen Rathloushus mod en månedlig betaling af afgift.

2. Afgiften fastsættes ét år ad gangen på generalforsamlingen – gældende fra august 2020.
3. Afgiften udgør for den første periode kr. 150 pr. måned og opkræves sammen med huslejen.
4. Det skal bemærkes, at en eventuel forhøjelse af afgiften skal godkendes af generalforsamlingen.
5. Det er en betingelse for at oppebære brugsretten af en carport, at Andelshaveren ejer en indregistreret bil. *
6. En andelshaver kan kun få brugsret over 1 (én) carport, der tildeles efter tur ud fra en intern venteliste, som tager udgangspunkt i andelshaverens overtagelsesdato for den enkelte Andelslejlighed.
7. Bestyrelsen kan beslutte, at en andelshaver midlertidigt kan overtage brugsretten til en ekstra carport, hvis der ikke er andre Andelshavere der ønsker brugsretten, men skal så vige plads nr. 2 til nye Andelshavere der ønsker en brugsret til en carport.
8. En Andelshaver med carportleje eller med brugsret, kan ikke på noget tidspunkt udleje carporten til andre.
9. Opsigelse af brugsretten skal ske med 1 måneds varsel til udgangen af en måned.

Note:

(*: Ved sygdom eller ulykker, hvor en Andelshaver med brugsret ikke i en periode ejer en indregistreret bil, kan brugsretten til carporten midlertidig videreformidles til en anden Andelshaver på ventelisten. Når Andelshaveren efter sygdom eller ulykke igen opfylder ovennævnte betingelser, generhverver Andelshaveren brugsretten til den aktuelle carport.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 17. april 2026.

Bestyrelsen:

Formand

Næstformand

Sekretær

Elsa Holmer

Birgit Mikkelsen

Ole Christiansen

