

## A/B Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39

### Referat af ordinær generalforsamling

År 2005, torsdag den 18. april, kl. 19.00, afholdt andelsboligforeningen Grønnehøj 31-39 og Klingseyvej 35-39 ordinær generalforsamling i Vanløse Medborgerhus, Jyllingevej 77, 2720 Vanløse.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

2005.04.18

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om regulering af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt.

#### Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Advokat Jacob Engell Sørensen bød velkommen og påtog sig opgaven som dirigent og foreslog daglig sagsbehandler Pia Lundberg Allentoft som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Følgende andele var repræsenteret: 1, 2, 10, 12, 13, 17(f), 19, 21, 25, 39, 40, 42(f), 45, og 47. Dermed var 14 af foreningens 43 andelshavere repræsenteret heraf 2 ved fuldmagt.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

## **Ad 2 – Bestyrelsens beretning.**

---

Bestyrelsesmedlem Dorthe Hansen aflagde beretningen på bestyrelsen vegne.

### **Beretning:**

I henhold til indkaldelsen skal bestyrelsen orientere om, at Kristine Henriksen har valgt at fratræde bestyrelsen, siden sidste generalforsamling, hvorved hun naturligvis ikke er på genvalg. Michael Petersen, Else Jørgensen, Lotte Jacobsen og undertegnede ønsker at stille op til genvalg.

### **Faldstammeprojektet:**

Sidste år startede dette projekt op og er blevet afsluttet. Der har netop været et-års-gennemgang af Eibye og Holmsgaard og Lauritz Hannibal. De har stået for evt. fejl og reparationer, hvilket vil sige, at ved yderligere fejl og mangler bør de kontaktes og ikke bestyrelsen.

### **Arbejdsweekender:**

Vi har nået det der var muligt, da der desværre ikke har været den store opbakning omkring arbejdsweekenderne blandt beboerne.

Maling af opgange – dette er dog ikke færdigt.

Bygge skur – dette er dog ikke færdigt.

Ryddet op i storskrald – dette har vi gjort samtlige weekender.

### **Skrald:**

Med hensyn til storskrald må vi igen opfordre til, at I stiller affaldet pænt og hensigtsmæssigt. Køkkenaffald skal naturligvis smides i affaldsspandene, da det tiltrækker rotter, når det ligger og flyder. Flasker og glas skal afleveres i containerne oppe ved DøgnNetto. Storskraldet er en service og konsekvensen heraf må blive, at det bliver fjernet helt og så må I selv komme af med det.

### **Miljø-skab:**

Miljø-skabet er til farligt affald. Skabet er aflåst og vil blive åbnet ca. en gang om måneden. Dato omkring dette vil blive hængt op i opgangene.

### **Skur-projekt:**

Skur-projektet er opstartet, med da der ikke er stort fremmøde ved weekendarbejdet har det ikke været muligt, at få det færdigt som planlagt. Ved nærmere gennemgang med et tag-firma, er det blevet konkluderet, at det ikke ville være muligt at få et ordentligt fald på taget med den nuværende tagbeklædning, så bestyrelsen har derfor besluttet at få tag-firmaet til at lave dette.

### **Postkasser:**

Post Danmark kræver fra januar 2009, at der er postkasser i alle opgange. Derfor har vi været på forkant med situationen og indkøbt postkasser. De bliver hængt op i opgangene ved lejlighed.

### **Isolering:**

Vi har fået isoleret loftet og kælderloftet, hvilket betyder at ejendommen sparer ca. 80.000 kr. om året ved en gennemsnitstemperatur på 24° i lejlighederne.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

## **Asfaltering:**

Vi har fået asfalteret gennemgangen i gården og repareret dækslet, der var nedsunken.

## **Kældervinduer:**

Vi har haft en glarmester ude, der har skiftet smadret vinduer i kælderen. Så skulle vi gerne få endnu mere glæde af isoleringen.

## **Henvendelse til bestyrelsen:**

Vi vil fra bestyrelsens side igen opfordre folk til at henvende sig skriftligt og KUN skriftligt til bestyrelsen. Fremover vil der hænge en postkasse til bestyrelsen ude foran bestyrelseslokalet Grønnehøj 39, kælderen. Ved akutte situationer må I dog gerne henvende jer personligt til bestyrelsen.

## **Fællesbadet:**

Efter generalforsamlingen vil fællesbadet blive aflåst, så hvis man skal bruge det vil man få en nøgle udleveret mod et depositum på 300 kr. Dette skyldes manglende rengøring og misvedligeholdelse. Info følger.

## **Klager over støj:**

Der har gentagende gange været klaget over for højt spillende musik, så vi opfordre hermed til at man tager hensyn til andre.

## **Vicevært:**

Bestyrelsen har besluttet sig for at skifte ejendomsservicefirma. Det nye firma hedder Ullerup rengøring og de starter 1. maj 2005 med at overtage ejendomsservicen og den 1. juli 2005 overtager de ligeledes trappevasken."

## **Planer for næste år:**

I det kommende år vil skuret i gården blive revet ned og der vil blive sået græs. Dog skal storskraldsrum og skralderum laves. Derfor håber vi på at der er MANGE der vil møde op til arbejdsweekenderne. Ang. maling af opgange vil vi forsøge at finde et firma, der er interesseret i at færdiggøre dem. Ved indgangspartiet ved Grønnehøj 37 vil stakittet blive lavet ved en arbejdsweekend.

## **Bestyrelsen har allerede nu planlagt den næste arbejdsweekend til den 30. april og 1. maj 2005.**

Der var efterfølgende mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

En andelshaver var bekymret for størrelsen af de indkøbte postkasser og som følge heraf hvad man stiller op med alle de reklamer man modtager, som fylder meget i en postkasse.

Bestyrelsen oplyste, at postkasser først vil blive sat op når det kræves, men at man til den tid må se på problemstillingen omkring reklamerne og finde en god løsning på problemet.

Der blev endvidere talt om støjgener og der blev opfordret til at man husker en seddel i opgangen når man holder fest. Endvidere betyder en korrekt advisering af afholdelse af fest ikke, at man kan

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

støje som man lyster hele natten. Der skal selvfølgelig fortsat tages hensyn til ejendommens øvrige beboere.

Der opfordredes i øvrigt til at man husker at overholde foreningens husorden.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

## **Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse og godkendelse af andelsværdierne.**

---

Advokat Jacob Engell Sørensen gennemgik det af revisor udarbejdede årsregnskab for 2004.

Michael Petersen fremhævede, at der fortsat ikke var taget hånd om restindskuddet under note 12 - fordeling af andelsværdierne. Jacob Engell Sørensen konstaterede, at det var ham der havde overset dette og at han havde antaget at dette var blevet gjort, men at restindskuddene snarest vil blive afregnet over for de pågældende andelshavere.

Der blev stillet spørgsmål til hvordan det kan være, at ejendomsværdiskatten er steget med ca. 50.000. Administrator kan efterfølgende oplyse, at der ikke er tale om en ekstraordinær stigning i ejendomsskatten, men stigningen er grundet, at man tidligere har fået modregnet ca. 40.000 i vandafgift. Vandafgiften afregnes fremover til Københavns Energi.

Ejendommen er efter en valuarvurdering vurderet til 14 mio. hvorfor at andelsværdierne ramme deres oprindelige niveau og andelskronen nu ligger på kr. 1.067,18.

**Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget med den nye andelskrone på kr. 1.067,18 pr. m<sup>2</sup>.**

Efter vedtagelsen af den nye andelskrone blev der talt om fremlejereglerne for foreningen. Hvor man tidligere har kunnet fremleje frit grundet de lave andelsværdier, vil man nu gå tilbage til de oprindelige regler om fremleje jf. vedtægternes § 12.

## **Ad 4 - Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om regulering af boligafgiften.**

---

Advokat Jacob Engell Sørensen gennemgik herefter det af revisor udarbejdede budget for 2005, som ikke indeholdte ændret boligafgift.

**Budgettet uden ændring af boligafgiften blev enstemmigt vedtaget.**

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

## Ad 5 – Forslag.

---

Advokat Jacob Engell Sørensen fremlagde forslaget omkring de fremsendte vedtægtsændringer. Vedtægtsændringerne ligger tager udgangspunkt i den nye lov omkring optagelse af pant i andele, som trådte i kraft pr. 1. februar 2005. Den nye lov gør det muligt, at optage lån i andelen, men også mulighed for at en kreditor kan foretage udlæg i andelen såfremt man skylder penge.

Ved et eventuelt tvangssalg respektere loven dog andelsboligforeningens vedtægter og det vil være bestyrelsen, der forestår salget. Såfremt foreningen ikke kan finde en køber vil andelen blive solgt på en tvangsauktion på lige fod med ejerboliger.

Ønsker man at optage lån i sin andel fremsende banken en "Erklæring om adkomst", hvor der skal skrives under på at den nævnte andelshavere er andelshavere og dermed har ret til at optage lån i denne. Foreningen har mulighed for at give administrator fuldmagt til underskrivelse af disse erklæringer, så den stramme tidsmæssige sagsgang (3 uger) i disse sagen kan overholdes. Administrator opkræver et gebyr for sagsbehandling omkring disse erklæringer på kr. 1.000,00.

Man skal i øvrigt være om sig ved optagelse af lån i andelen, da der er stor forskel på den rente de forskellige banker tilbyder, så det anbefales at man se sig for.

Under § 3, stk. 2 er der indsat en tilføjelse, som skal sikre foreningen mod at kunne sælge det sidste lejemål. Et salg af det sidste lejemål kan medføre en skatteforpligtigelse af alle de salg, der er foretaget siden stiftelsen af foreningen.

Det blev kommenteret at § 6 i indkaldelsen skal være § 7, hvilket naturligvis vil blive rettet.

**Vedtægtsændringer blev herefter enstemmigt vedtaget at de tilstedeværende andelshavere.**

Idet der ikke var et tilstrækkeligt antal andelshavere tilstede til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, skal disse ændringer genfremsættes på en ekstraordinær generalforsamling eller næste ordinære generalforsamling, hvor de også skal vedtages med 2/3 flertal. Advokat Jacob Engell Sørensen opfordrede derfor til, at man indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med arbejdsweekenden og brugte 5 min. på at vedtage vedtægtsændringerne endeligt.

## Ad 6 – Valg af bestyrelse.

---

Den siddende bestyrelse genopstiller.

Endvidere ønskede Toke Reunert at opstille til bestyrelsen.

Da der er plads til 5 medlemmer i bestyrelsen blev alle kandidater valgt og bestyrelsen ser herefter ud som følgende for det næste år:

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

---

Formand/kasserer	Dorthe Hansen	Grønnehøj 33, 1. th.
Næstformand	Lotte Jacobsen	Grønnehøj 37, 1. tv.
Bestyrelsesmedlem	Michael Petersen	Klingseyvej 37, 1. th.
Bestyrelsesmedlem	Toke Reunert	Grønnehøj 35 st. tv.
Bestyrelsesmedlem	Else Jørgensen	Grønnehøj 31, st. tv.

Bestyrelsen blev af andelshaverne takkede for den store indsats de har ydet gennem året og det er klart, at det er bestyrelsens indsats, der gør at regnskabet nu begynder at vise positive tegn. Der blev ikke valgt suppleanter til bestyrelsen.

## Ad 7 – Eventuelt.

---

Der blev udtrykt ønske om, at stakittet rundt om ejendommen bliver ensformigt, hvorfor man opfordrede Toke Reunert til at fortsætte det gode arbejde og lave resten af stakittet. Arbejdet kan eventuelt planlægges til en arbejdsweekend.

Der blev debatteret omkring haverne og råderetten over disse. Som det er i dag er det sådan, at råderetten tilfalder stuelejlighederne, så længe de vedligeholder haven. Andelshaverne i stuelejlighederne kan give brugsret til haverne til andre andelshavere, såfremt de ønsker dette. Vedligeholder en andelshavere ikke haven, overgår brugsretten efter advarsel herom, til de øvrige andelshavere i opgangen.

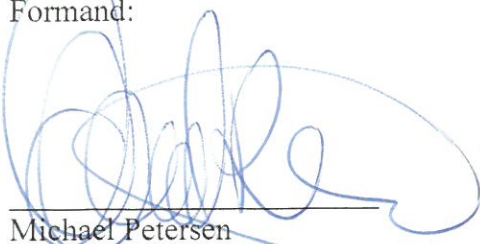
Toke Reunert ville gerne høre, om der kunne opnås tilladelse til at holde hons i haven. Efter en længere debat herom, orienterede advokat Jacob Engell Sørensen om, at der vil være tale om en husordens ændring, men at man da kan tage forespørgslen med til arbejdsweekenden.

I forlængelse af dette oplyste Michael Petersen om, at man skal være opmærksom på, at der skal foreligge en skriftlig tilladelse fra bestyrelsen til hundehold og alle der har hunde bedes sørge for at denne tilladelse foreligger.

Endvidere skal andelshaverne huske, at der skal foreligge en tilladelse fra Københavns Kommune og bestyrelsen, inden man igangsætter renovering af badeværelse.

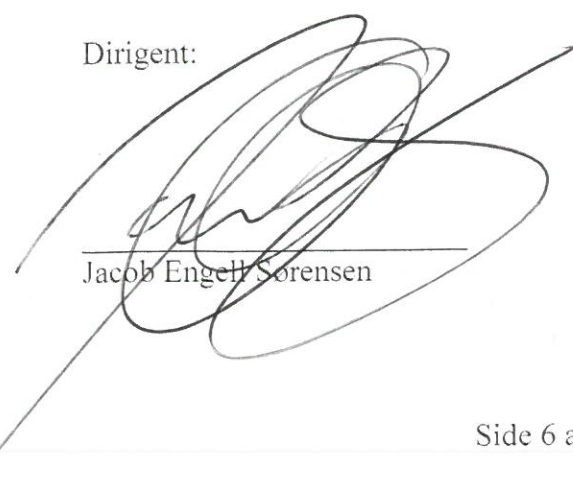
Da ingen herefter ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. ca. 20.35.

Formand:



Michael Petersen

Dirigent:



Jacob Engell Sørensen

699

MODTAGET  
20 JUNI 2005  
ADV. GERT HALLIG

## INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

12. juni 2005 kl. 11.00

Grundet for lille fremmøde ved generalforsamlingen 18. april kunne de af administrator foreslåede vedtægtsændringer ikke vedtages. Derfor indkaldes nu til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med arbejdsweekenden 12. juni. Her kan ændringsforslagene vedtages med to tredjedeles flertal uanset fremmødets omfang.

Udover de anmeldte ændringsforslag som er fremsendt til beboerne af administrator, som vedrører tilpasning af vedtægterne til seneste lovgivning, fremsætter bestyrelsen forslag til vedtægter vedrørende råderet og vedligeholdelsespligt omkring haver. Der har ikke tidligere været faste regler på dette område. Desuden fremlægges forslag til et par mindre ændringer omkring husdyrhold og fremleje. Se vedlagte.

Afstemning foregår i gården kl. 11.00, umiddelbart før arbejdsweekenden går igang.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

Paragraf 10, 12 & 13  
skal fages ned på  
den ordrevne gf. 2006  
til endelig vedtagelse.

29/6.05 PA

## **Forslag til regler vedr. råderet og vedligeholdelsespligt omkring haver.**

### 1. Råderet

Vedtagtes § 10. vedligeholdelse.

Det er muligt for de beboere, som bor i stueetagen ud til en forhave at få råderet til den. Med råderetten følger vedligeholdelsespligt. Hvis ikke vedligeholdelsespligten overholdes, overgår råderet såvel som vedligeholdelsespligt til foreningen. Alle foreningens beboere kan så benytte haven under almindelig hensyntagen.

### 2. Vedligeholdelse

Vedligeholdelse indebærer:

- Græsslåning
- Klipping af hæk og vedligeholdelse af træer og buske
- Lugning af ukrudt

Fjernelse af træer og større buske kan kun ske med tilladelse fra bestyrelsen.

Større haveanlæg kræver tilladelse fra bestyrelsen.

I tilfælde med delte haver (ud mod Grønnehøj fra nr. 35, st.th. op til Klingseyvej) må de pågældende beboere tale sig til rette om vedligeholdelsen.

### 3. Fratagelse og overdragelse af råderet

Fratagelse af råderet sker efter advarsel fra bestyrelsen, som følge af misligholdelse af vedligeholdelsespligten.

I forbindelse med overdragelse af en lejlighed med have, overgår råderetten til den nye beboer, også selvom den skulle være inddraget for den pågældende have.

### **Forslag til ændringer af vedtægternes § 12: Udlejning.**

1. Det præciseres at fremlejeperioden begrænser sig til maksimalt 2 år.
2. Passagen om at tilladelse til fremleje "kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode" bortfalder. Der skal herefter ikke angives årsag til den midlertidige fraflytning.

### **Forslag til ændring af vedtægternes § 13: Husorden.**

I stedet for 'hund' indføres 'husdyr', således at det fremover vil kræve bestyrelsens tilladelse ikke alene at holde hund, men alle former for husdyr.

699

**Pia Lundberg Allentoft**

---

**Fra:** sygeplejerske@mailme.dk  
**Sendt:** 17. juni 2005 12:24  
**Til:** Pia Lundberg Allentoft

Hej Pia...

Undskyld forsinkelsen...

Til den ekstraordinære generalforsamling var der 12 andelshavere til stede og så havde jeg en fuldmagt for en andelshaver. Alle punkterne blev vedtaget, der var ikke nogen der stemte imod...

Dvs. at de rettelselser til vedtægterne ang. lån i andelen blev vedtaget, De nye regler omkring haverne, fremleje af andelslejlighederne og punktet omkring at skifte "hund" ud med "husdyr" blev også vedtaget..

Har du ikke de nye tiltag til vedtægterne (ang. haver, fremleje og husdyr) må du lige give besked, så skal jeg nok sende dem til dig..

God weekend!!!

Med venlig hilsen

Dorthe K. Hansen  
A/B Grønnehøj

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

Norrebrogade 34 • 2200 København N • mail: advokat@hallig.dk • fax 35 36 05 40 • tlf. 35 39 35 66

---

«Lejer\_Navn»  
«Lejer\_Samlevernavn»  
«Lejer\_CO»  
«Lejer\_Adresse»  
«Lejer\_Postby»

København den 1. april 2005  
J. nr. «Selskab\_Nr»-«Afdeling\_nr»«Lejemål\_nr»-«Lejer\_Nr»

Vedr.: A/B Grønnehøj 31-39 / Klingseyvej 35-39 – Ordinær generalforsamling 2005.

---

Efter aftale med bestyrelsen indkaldes herved til ordinær generalforsamling således:

**Mandag den 18. april 2005 kl. 19.00**

**Afholdes i Vanløse Medborgerhus, Jyllingevej 77, 2720 Vanløse**

Mødet har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingstagen til regnskabets godkendelse.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg af bestyrelsen
7. Eventuelt, forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Højesteret

## Ad dagsordenens punkt 3 og 4:

Det af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Jørgen Krauw fra revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm, udarbejdede årsregnskab for 2004/ budget 2005 vedlægges.

## Ad dagsordenens punkt 5 - Forslag:

Bestyrelsen foreslår følgende vedtægtsændringer, som følger den nye lovgivning som trådte i kraft pr. 1. februar 2005 omkring pant i andele - idet fed skrift er de nye bestemmelser og overstreget tekst udgår. Almindelig skrift er den oprindelige tekst, der bibeholdes.

### § 3

#### Medlemmer:

- 03.01 Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i, en bolig i foreningens ejendom. Hvert medlem må kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jf. dog § 12.
- 03.02 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

### § 6 ~~ST~~

- 06.01 ~~Andelen i foreningens formue 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 §§ 14-23. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.~~
- 06.01 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 06.02 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr, for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- 06.03 For andelen udstedes andelsbevis, ~~som ikke kan pantsættes~~ og som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

## § 17

### Fremgangsmåden:

- 17.01 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. 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 prisfastsættelse og om straf i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 17.02 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.
- 17.03 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. **Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren 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 ved tvangssalg eller -auktion.**
- 17.04 Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jf. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til **eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst** tilden fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overdragede.

## § 18

- 18.01 Køberen af en andelsbolig i ejendommen kan forlange, at foreningen stiller garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen ekskl. løsure. Garantien stilles til maksimalt 80 % af overdragelsessummen ekskl. løsure og efter fradrag af kr. 40.000, og på nedenstående betingelser:

- 1) Garantien stilles som simpel kaution.
- 2) Lånet skal afviklet over højst 10 år og dets forrentning må ikke overstige pengeinstituttets sædvanlige rent på private lån. Afviklingen skal ske ved betaling af lige store månedlige ydelser (annuitetslån) eller lige store månedlige afdrag med tillæg af renter (serielån).
- 3) I tilfælde af, at garantirekvirenten (køberen) ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal garantikreditor (pengeinstituttet) uopholdeligt underrette garanten (foreningen) om restancen skriftligt og ved anbefalet brev. Garantien skal i så fald sende skriftligt påkrav til garantirekvirenten om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage.

Såfremt restancen berigtiges senest 14 dage efter, at garanten har modtaget underretning om misligholdelsen, er garantikreditor forpligtet til at lade lånet løbe videre i overensstemmelse med låneaftalens ordlyd.

Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristen udløb, kan garanten ved bestyrelsen ekskludere garantirekvirenten af foreningen og bringe hans brugsret til boligen til ophor i overensstemmelse

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for Hojesteret

med reglerne i foreningens vedtægts § 24 og jf. Lov om andelsboligforeninger og boligfællesskaber § 8, stk. 12.

- 4) Garantikreditor kan først rejse krav mod garanten i henhold til garantien, når overdragelsessummen ved salg af andel og bolig er indbetalt. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restance er blevet givet.
- 5) Garantien bortfalder såfremt:
  - a) Garantikreditor ikke fremsender kopi af låneaftale samt oversigt over gældens nedbringelse hen over løbetiden til garanten.
  - b) Den ovenfor i nr. 3 anførte meddelelse om misligholdelse ikke er fremkommet til garanten senest 8 dage efter restancens opståen.
  - c) Garantikreditor ikke umiddelbart efter den i nr. 3 nævnte 14 dages frists udløb tager skridt til udtømmende retsforfølgning mod garantirekvirenten i anledning af restancen og giver garanten meddelelse herom.
  - d) Der sker ændringer i lånets betingelser, herunder løbende ydelsers størrelse, løbetid etc.
  - e) Såfremt garantirekvirenten fraflytter boligen i garantens ejendom.
- 6) Ved garantiperiodens udløb og senest 10 år efter garantierklæringens dato, samt ved garantiens ophør af anden årsag jf. nr. 5, er garantikreditor forpligtet til at frigive garantien og returnere garantierklæringen ved anbefalet brev til garanten.

Ved garantirekvirentens fraflytning af boligen er garanten berettiget til at afregne af nettoprovenuet efter overdragelse af andelen direkte med garantikreditor, således at garantien kan frigives og uanset garantirekvirentens påberåbelse af modregningsret eller lignende.

- 18.01 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 en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 om eksklusion.

## § 24

### Eksklusion

- 24.01 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen seneste 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyret beregnes efter lejelovgivningens regler.
- 3) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 18.

# ADVOKATFIRMAET GERT HALLIG

Moderet for I lojesteret

- 4) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
- 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance overfor foreningen, skal den til enhver tid gældende Lejelovgivning om pligtige pengeydelse i leje forhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutions grundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

## § 33

### Tegningsregel

- 33.01 Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- 33.02 Bestyrelsen er berettiget til at bemyndige andelsboligforeningens administrator til at udarbejde og underskrive erklæringerne til långiver eller udlægshaver, jf. Lov- om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

### Ad dagsordenens punkt 6:

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Bestyrelsen er på valg, formand Michael Petersen ønsker ikke genvalg, hvorimod de øvrige bestyrelsesmedlemmer, Lotte Jacobsen, Dorthe Hansen og ~~Kristine Henriksen~~ alle ønsker at fortsætte.

ELSE JØRGENSEN

---0000000---

Øvrige forslag, der ønskes behandlet på mødet, skal være formanden i hænde senest 8 dage før mødet. Det påhviler desuden forslagsstilleren senest 4 dage før mødet at gøre de øvrige medlemmer bekendt med forslaget ved opslag, omdeling el. lign.

Med venlig hilsen  
Advokatfirmaet Gert Hallig

v/ «Bruger\_Navn»  
Ejendomsadministrationen