

Vedtægter

for Andelsboligforeningen

§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Ringkøbingvej 24, 8000 Aarhus C.

1.1. Foreningens hjemsted er Aarhus.

§ 2. formål

2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen:

Mat.nr. 12 AK, Aarhus Markjorder, beliggende Ringkøbingvej 24, 8000 Aarhus C.

§ 3: Medlemmer

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

3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

3.3. Andelshaverne har pligt til at bebo deres lejlighed bortset fra tilfælde, hvor andelsboligen erhverves i forbindelse med "forældrekøb".

Ved beboelse forstås at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.4. Ved "flytte ind" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.5. Hver andelshaver må ikke benytte mere end 1 bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

3.6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, som optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4. Indskud

4.1. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet pr. andel:

St.th.	88 m2	kr.	349.000
St.tv.	67 m2	kr.	371.400
1.th.	88 m2	kr.	425.800
1.tv.	67 m2	kr.	371.400
2.th.	88 m2	kr.	349.000
2.tv.	67 m2	kr.	371.400
3.th.	88 m2	kr.	349.000
3.tv.	67 m2	kr.	371.400
4.th.	88 m2	kr.	425.800
4. tv.	67 m2	kr.	371.400
5. th. + hems	58 m2 + hems	kr.	551.000
5.tv + hems	40 m2 + hems	kr.	315.000
Andelskapital i alt	873 m2	kr.	4.621.600

4.2. Indskuddet skal betales kontant

4.3. Ved optagelse af ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. Hæftelse

5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

5.2. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelserne.

§ 6. Andel

6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Generelforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningsloven § 6 b.

6.3. 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.

6.4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for bortkommet andelsbevis.

§ 7. Boligaftale

7.1. Udgået

7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8. Boligafgift

8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2. De indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse fordeles efter to fordelingsnøgler, således at ydelserne til realkreditlån/prioriteter fastsættes efter følgende fordelingsnøgler:

St. th.	8,14%
St. tv	8,13%
1. th.	9,44%
1. tv.	8,13%
2. th.	8,14%
2. tv.	8,13%
3. th.	8,14%
3. tv.	8,13%
4. th.	9,44%
4. tv.	8,13%
5. th.	8,42%
5. tv.	7,64%
I alt	100%

Fællesomkostninger i form af ejendomsskatter, renovation, fælles el og vand, forsikring, varmeregnskab, revisor, kontingent, udvendig vedligeholdelse, vicevært mv. ligeledes mellem andelene.

§ 9. Vedligeholdelse

9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og

tilhører til boligen, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lignende. For så vidt angår rum og områder i bygningen, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure, carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat tidsfrist. 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

10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger, inden den bringes i udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplanen og andre offentlige forskrifter.

10.3. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11. Fremleje

11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde – såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de fastsatte betingelser. Der skal dog være mulighed for at foretage udlejning af et enkelt værelse uden bestyrelsens tilladelse.

11.4. "Ved forældrekøb er det tilladt uden bestyrelsens samtykke at foretage udlejning til andelshaverens livsarvinger i lige ned- og opadgående linie".

§ 12. Husorden

12.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, dyrehold m.v.

12.2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13. Overdragelse

13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes genkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på venteliste går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således udeblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på venteliste, idet de ellers kan slettes.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 14. Pris

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

A: Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuel prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i Andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B: Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes af anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

C: Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsesprisen, alder og slidtage.

D: Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde kan bestyrelsen i sin værdifastsættelse vælge at honorere med max. den svendeløn, excl.

avance og offentlige udgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, der vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

14.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

14.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen, eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne og eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15. Fremgangsmåden

15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

15.2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der kræves i den til enhver tid gældende "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamling, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysnings-skema om andelsboligforeningen, nøgleoplysnings skema for

den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysnings-skema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

15.3. Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaven vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

15.4. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til forespørgsel til andelsbogen, udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

15.5. Overdragelsessummen skal senest to 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.

15.6. 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 afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelse.

15.7. Senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

15.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16. Ubenyttede boliger

16.1. Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overdragelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted som anført i § 15.

§ 17. Dødsfald

17.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab eller beboelse af boligen.

17.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedenstående, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

17.3. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

17.4. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

17.5. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

17.6. Personer, som den afdøde overfor bestyrelsen har anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

17.7. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

17.8. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

17.9. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18. Samlivsophævelse

18.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

18.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen.

§ 19. Opsigelse

19.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

§ 20. Eksklusion

20.1. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A: Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jvf. § 9.

C: Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

D: Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E: Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

20.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 21. Ledige boliger

21.1. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2. B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der kan overtage boligen.

§ 22. Generalforsamling

22.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligaftalen.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal i bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelsen af dagsorden.

§ 23. Indkaldelse m.v.

23.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

23.2. Forslag, der ønsket behandlet på generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

23.3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamling såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

23.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem samt personer i henhold til punkt. 3.2. og 11.4. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administration og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

23.5. Hver andel kan afgive én stemme. En andelshaver eller en person i henhold til punkt 3.3. og 11.4. kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24. Flertal

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

24.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25% eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige stemmer

repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer, uanset hvor mange, der er repræsenteret.

24.3. Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

24.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 25. Dirigent

25.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

25.2. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingen.

§ 26. Bestyrelsen

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

§ 27. Bestyrelsesmedlemmer

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

27.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

27.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

27.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

27.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer samt børn (der bebor den pågældende andel) af andelshavere som ejer andele i forbindelse med forældrekøb. Genvalg kan finde sted.

27.6. Bestyrelsen kan konstituere sig selv med en næstformand og en sekretær.

27.7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratrædelse fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28. Møder

28.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.

28.2. Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

28.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29. Tegningsret

29.1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30. Administration

30.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige forvaltning. Generalforsamlingen kan alene antage en administrator, som er behørigt ansvarsforsikret. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans/hendes opgaver og beføjelser.

30.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende paragrafs stk. 2 og 3 finder anvendelse.

30.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

30.4. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsredskaber og periodiske udbetalinger.

§ 31. Regnskab

31.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 01.07-30.06.

31.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab skal udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudviklinger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

31.3. Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 32. Revision

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

32.2. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 33. Opløsning

33.1. Opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, der vælges af generalforsamlingen.

33.2. 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.

oooOOOooo

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. maj 2006

Som dirigent, advokat Klaus Gad

oooOOOooo

Revideret iht. GF 12-11-2013, ny § 3.2 er indført. Giver panthaver tilladelse til køb af andel på tvangsaktion. ABF standard tekst er brugt. Tidligere § 3.2 er således ændret til § 3.3, § 3.3 ændret til § 3.4, § 3.4 ændret til § 3.5 og § 3.5 ændret til § 3.6.

oooOOOooo

Revideret iht. GF 25-11-2014, § 15 er revideret, så den opfylder den nye bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger herunder indførsel af nøgleoplysningsskema. / AR 28-12-2014