

Vedtægterne

Vedtægter for Andelsboligforeningen Nymarksvej

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Nymarksvej.

1.2. Foreningens hjemsted er i Århus kommune.

§ 2 FORMÅL

2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, Nymarksvej 18A-24L, matr. nr. 20 ag m.fl. Mårslet by, Mårslet, samt ideel andel af fællesareal matr. nr. 20 ae.

§ 3 MEDLEMMER

3.1. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor 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 ufyldestgjort 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, 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. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbolig til sig og sin husstand.

3.4. Ved at 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 en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, med mindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst to år.

§ 4 INDSKUD

4.1. Indskud udgør nedennævnte beløb og procentsatser:

Boligtype A 1: kr. 110.650,00 1,403
Boligtype A 2: kr. 126.325,00 1,599
Boligtype B 1: kr. 152.150,00 1,922
Boligtype B 2: kr. 154.425,00 1,956
Boligtype C 1: kr. 197.725,00 2,506
Boligtype C 2: kr. 185.825,00 2,356
Loftsrum 20G: kr. 9.131,00 0,116

4.2. Indskuddet skal betales kontant.

§ 5 HÆFTELSE

5.1. Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

5.2. For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne - uanset stk. 1 - personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 ANDEL

6.1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til de i § 4.1. anførte procentsatser. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligens lejeværdi.

6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

§ 7 BOLIGAFTALE

§ 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver enkelt andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv.

§ 8 BOLIGAFGIFT

8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligens lejeværdi.

8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger er fastsat efter fordelingstallene angivet i § 4, stk. 1.

8.3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeoven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 VEDLIGEHOLDELSE

9.1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af yderdøre samt vinduer, dog jævnfør § 9.3. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Vedligehold af afløb under gulv påhviler foreningen, bortset fra skader der skyldes uhensigtsmæssig brug.

9.2. Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen, herunder privat isatte døre og vinduer. Dette gælder dog ikke privat opførte glasvindfang og -vinterhaver, som andelshaveren har pligt til at vedligeholde, herunder også døre og vinduer. Opfyldes vedligeholdelsespligten til sådanne tilbygninger ikke efter forgæves påkrav, kan generalforsamlingen forlange tilbygning fjernet på andelshaverens bekostning eller ekskludere andelshaveren i henhold til vedtægtens § 21.

9.3 Andelshaverens vedligeholdelsespligt inde i boligen såvel som udvendig omfatter også individuelle forbedringer og ændringer af boligen, som ikke er omfattet af stk. 2.

9.3a. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Sådanne arbejder kan efter beslutning på generalforsamling overtages af andelsboligforeningen til udførelse, i hvilket fald andelshaveren er forpligtet til at give andelsboligforeningens udførende uhindret adgang til at gennemføre arbejdet.

9.4. Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af carport og det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaveren.

9.5. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.

9.6. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal og fælleshus skal foretages.

9.7. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10 FORANDRINGER

10.1. Andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen. Enhver forandring skal – inden den bringes i udførelse – godkendes af bestyrelsen. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod §10.4., 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 iværksættelsen af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaver 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.

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

10.2. Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.3. I alle ansøgninger skal forandringerne være beskrevet fyldestgørende (inklusive en målsat tegning). Når bestyrelsen har modtaget en ansøgning om forandring, iværksætter bestyrelsen en vejledende høring blandt de omkringboende naboer/genboer. Efter aftale med bestyrelsen kan andelshaveren selv udføre høringen. Beslutning om eventuel forandring kan først træffes, når høringen er afsluttet. Bestyrelsen kan bede andelshaveren om at forelægge forandringen for fællesmødet og derefter på en generalforsamling.

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

10.5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter §10.1. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for 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.

10.6. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshavernes regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

10.7. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig 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

11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvist 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, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, 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 to år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

11.3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12 HUSORDEN

12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid - bindende for alle medlemmer - fastsætte regler for husorden, husdyrhold 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 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 godkendelse, 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 i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B. Andre andelshavere, således at den med længst samlet anciennitet i foreningen går forud. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

Anciennitet tæller for andelshavers nuværende sammenhængende periode som andelshaver.

C. Andre personer, der er indtegnet på interesseliste hos bestyrelsen og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede.

Bestyrelsen skal ved sit skøn bl.a. lægge vægt på

* forholdet mellem størrelsen af boligen og ansøgerens husstand

* at ansøger tilslutter sig foreningens vedtægter og husorden og er indstillet på at deltage i fællesskabet

* at der sikres en bred og varieret beboersammensætning.

Bestyrelsen har en frist på 6 uger fra opsigelsestidspunktet til at finde en ny andelshaver. Lykkes det ikke, træder § 13.2.D i kraft.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. Andre andelshavere skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber.

§ 13a FREMGANGSMÅDE VED AFSTÅELSE

13a.1 Ønsker en andelshaver at afstå sin andelsbolig skal andelshaveren skriftligt meddele dette til bestyrelsen.

13a.2 Når bestyrelsen har modtaget meddelelsen indkalder foreningen en byggeteknisk sagkyndig med henblik på vurdering af forbedringer, særligt tilpasset inventar og eventuel løssøre, fejl og mangler, samt boligens generelle vedligeholdelsestilstand. Sælger skal lave en opgørelse over forbedringer og særligt tilpasset inventar og eventuelt løssøre til brug for vurderingsmanden. Vurderingen er bindende for sælger.

13a.3 Den af boligforeningen udpegede vurderingsmand skal have kendskab til opgørelse af afskrivninger af forbedringer m.v. efter ABF's afskrivningskurver og forbedringskatalog.

13a.4 Sælger betaler samtlige omkostninger ved vurderingen.

13a.5 Såfremt sælger helt eller delvist undlader at udarbejde opgørelse over forbedringer m.v. skal vurderingsmanden udarbejde sin opgørelse på det foreliggende grundlag.

13a.6 Sælger skal give vurderingsmanden adgang til boligen.

13a.7 Sælger er ansvarlig for, at der foreligger gyldig energimærkning af andelen inden den sælges. Det er sælgers pligt at få udarbejdet nyt energimærke, hvis det tidligere ikke længere er gyldigt. Sælger betaler samtlige omkostninger i forbindelse hermed.

13a.8 I en periode på 6 uger fra den førstkomende 1. i måneden efter modtagelsen af meddelelse om ønske om afståelse har foreningen ret til at anvise en ny andelshaver, jfr. § 13.

13a.9 Indstiller foreningen ikke en ny andelshaver indenfor den anførte frist, overgår indstillingsretten til sælger, jfr. § 13.2, litra D.

13a.10 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i en måned. Overtagelsen kan tidligst ske 3 måneder efter modtagelsen af meddelelsen om ønske om udtræden, medmindre andet aftales med bestyrelsen.

§ 14 PRIS

14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan 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. Andelens pris og prisstigning 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.

Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.

En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

B. Værdien af forbedringer, jfr. §10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført. Omkostninger til privat isatte døre og vinduer afskrives ikke.

C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradraget skal dog mindst andrage 10% om året fra anskaffelsestidspunktet.

D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

H. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedslæg under hensyn hertil.

14.2. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. (Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet eller retshandlen). Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

§ 15 FREMGANGSMÅDE

15.1. 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 købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslæg for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

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

15.3 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

15.4. Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige 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.

15.5. 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 og lignende. Såfremt afregning 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 overdragelsen.

15.6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen, skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for væsentlige mangler, som skønsmanden ikke har haft mulighed for at vurdere, kan bestyrelsen bede skønsmanden om en ny vurdering. Skønsmanden bestemmer hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og køberen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

15.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 3 uger efter overdragelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

§15a

15a.1. Overdragelse af carporte opført på foreningens fælles parkeringsarealer sker ved fraflytning og i øvrige tilfælde til andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Blandt andelshavere, der er indtegnet senest den 18. juni 1990, har først indmeldte i foreningen forrang. Herefter følger ventelisten tidspunktet for indtegnelse på denne. Foreningen har dog til enhver tid ret til forud for andelshavere at overtage ledige carporte til foreningsformål. Såfremt ingen er indtegnet på venteliste er foreningen forpligtet til at overtage ledige carporte.

15a.2. Overdragelse sker til en pris fastsat i overensstemmelse med reglerne i § 14 og under iagttagelse af reglerne i § 15 stk.1, 1. pkt., og § 15 stk.2.

15a.3. For vedligeholdelse og foretagelse af forandringer finder reglerne i § 9-10 anvendelse.

15a.4. Fremleje af carporte kan i særlige tilfælde finde sted efter tilladelse af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 16 GARANTI FOR LÅN

16.1. 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 berigtigelsen 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 § 21 om eksklusion.

16.2. 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 blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

17.1. 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 overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 DØDSFALD

18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og

nedstigende linie. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

18.3. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næste efter 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.

18.4 Hvis ingen andelshaver ønsker at overtage andelen, og bestyrelsen ikke har kunnet finde en køber fra interesselisten, gives fortrinsret til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

§ 19 SAMLIVSOPHÆVELSE

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

19.2. 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.

19.3 Ved ægtefælles/registreret partners 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 § 19, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 OPSIGELSE

20.1. Andelshaverne kan ikke opsig deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21 EKSKLUSION

21.1. Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller ydelser som foreningen hæfter for eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, 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. 6, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

21.2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overdragelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse.

21.3. Andelshaver 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. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 22 LEDIGE BOLIGER

22.1 I tilfælde hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter § 17, 18 og 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af nye andelshavere gå frem efter reglerne i § 13B og C

§ 23 GENERALFORSAMLING

23.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen

23.2. 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 årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, fastsættelse af andelsværdier og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

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

§ 24 DIGITAL KOMMUNIKATION

24.1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne.

24.2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

24.3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation i fysisk form.

24.4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

§25 INDKALDELSE M.V.

25.1. 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.

25.2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

25.3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. På en ekstraordinær generalforsamling kan der dog kun behandles forslag som knytter sig til den angivne dagsorden, jf. §23.3.

25.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med

andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

25.5. Enhver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26 FLERTAL

26.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

26.2. Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 5%, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 5 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 3/4 flertal. Er der ikke mindst 3/4 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 3/4 af de repræsenterede medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange medlemmer der er repræsenteret.

26.3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

26.4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 4/5 af samtlige medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange medlemmer der er repræsenteret.

§ 27 DIRIGENT M.V.

27.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

27.2. 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 en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28 BESTYRELSE

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

§ 29 BESTYRELSESMEDLEMMER

29.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer.

29.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.

29.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen - med valg af 2 bestyrelsesmedlemmer årligt.

29.4. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.

29.5. Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

29.6. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleanter kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

29.7. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær.

29.8. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans 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.

29.9 Hvis der på grund af bestyrelsesmedlemmers fratræden i utide er nødvendigt at vælge mere end to bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen, afgør bestyrelsen, hvem af disse, der er på valg ved næste ordinære generalforsamling, således at der på denne igen kan vælges to bestyrelsesmedlemmer.

§ 30 MØDER

30.1. 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 særinteresse i sagens afgørelse.

30.2. Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet godkendes af bestyrelsen.

30.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31 TEGNINGSRET

31.1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32 ADMINISTRATION

32.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

32.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3-5 finder da anvendelse.

32.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

32.4. Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.

32.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

§ 33 REGNSKAB

33.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1/7 til 30/6.

Fra 1. oktober 2022 ændres regnskabsåret til 1/10 – 30/9. Omlægningsperioden er 1/7 22 – 30/9 22.

33.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden, indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

33.3 Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post til anvendelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Fonden kan være en regnskabsmæssig postering. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien

§ 34 REVISION

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

§ 36 OPLØSNING

36.1. Opløsningen ved likvidation foreståes af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

36.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Ændring af vedtægter

§ 15a. er indsat i vedtægterne efter vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 20/8 1990.
§ 21.1 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 24/10 1991.
§ 3.1 ændret, og § 3.2, § 3.3, § 3.4 tilføjet efter vedtagelse på generalforsamlingen 25/10 1995.
§ 6.2, § 16.2 og § 16.3 ændret og § 16.6 tilføjet efter vedtagelse på generalforsamlingen 27/10 1997.
§ 13.2c ændret efter vedtagelse på generalforsamlingen den 24/10 2000.
§ 2.1 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 4.3 ophævet som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 7.1 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 9.1 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 18.2 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 18.3 tilføjet som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 19.3 tilføjet som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 22.1 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 28.9 tilføjet som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2002.
§ 9.3 tilføjet som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2003
§ 24.3 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2003
§ 13a er indsat i vedtægterne efter vedtagelse på generalforsamlingen den 21/10 2004
§ 14E-G er indsat i vedtægterne efter vedtagelse på generalforsamlingen den 21/10 2004
§ 6.2, § 6.3, 13a.7, §15.3 og §16.4 ændret som følge af vedtagelse ekstraordinær generalforsamling 11/1 2005
§ 14.1f, § 14.1g, §14.1h og § 15.2 tilføjet som følge af vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 11/1 2005
§ 9.3a tilføjet som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den. 30/10 2006
§ 4.1 Ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 29/11 2007
§ 9.2 Ændret som følge af vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling den 12/3 2008
§ 13a.1, 13a.2, 14.4, 15.5 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 27/10 2009
§§ 2.1, 3.2-3.5, 5.2, 5.3, 6.3, 9.1, 9.3, 10.1, 11.2, 13.2B, 13a.3, 14.1A, 15.4-7, 16.2, 18.1, 18.2, 18.4, 19.1, 19.3, 23.2, 24.5, 25.2, 25.4, 28.4, 28.6, 29.2, 31.1 ændret og §§ 3.2, 8.2, 8.3, 13.3, 15.3, 32.3 indsat som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 28/10 2010.
§§ 10.2 og 10.3 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 23/10 2012.
§9.2 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 30/10 2013.
§ 13a.7 ændret som følge af vedtagelse på generalforsamling den 24/10 2018.
§ 13a.7 tilføjet og 13a.8, 13a.9 og 13a.10 nummerændret som følge af vedtagelse på generalforsamling den 23/10 2019.
§ 6.4 er udgået og § 24 er indsat, og §§ 24-35 er ændret til §§25-36 som følge af vedtagelse på generalforsamling den 26/10 2021.
§ 33.1 er ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 26/10 2022.
§ 13.2.B er ændret som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 11/1 2024.
§ 10.1 og 10.5 er ændret, § 10.6 g 10.7 er tilføjet, § 13.3 er ændret, § 14 E, F og G er udgået, § 18.4, § 21.1.og 21.2, er ændret, § 21.3 er tilføjet, og § 35 er udgået som følge af vedtagelse på generalforsamling den 9/1 2025.
§ 13, stk. 2, litra B, 3. pkt. er indsat som følge af vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling den 27/5 2025.
§ 14, stk. 1, litra B, 3. pkt. er indsat som følge af vedtagelse på generalforsamlingen den 14.1.2026