

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN PRIORGADEN 15**

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

Stk. 1 Foreningens navn er ”**Andelsboligforeningen Priorgade 15**”. Foreningens hjemsted er Sorø kommune.

§ 2 FORMÅL

Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. Nr. 112a Sorø bygrunde, beliggende Priorgade 15, 4180 Sorø.

§ 3 MEDLEMMER

Stk. 1 Som medlem kan optages enhver person, der er fyldt 18 år og myndig, der beboer eller som ved bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed. Hvert medlem kan kun have een lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11.

Stk. 2 Medlemskab kan erhverves af to i forening.

Stk. 3 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/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.

§ 4 INDSKUD

Stk. 1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til 20% af den for lejligheden svarende andel af anskaffelsessummen for hele ejendommen. Indskuddet betales kontant.

Stk. 2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som godkendes i henhold til § 14, jf. senest godkendte årsregnskab.

§ 5 HÆFTELSE

Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 ANDEL

- Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud, der beregnes efter et fordelingstal, der er fastsat lig de bruttoetagekvadratmeter, der er opgivet for de enkelte lejligheder. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- Stk. 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, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7 BOLIGAFTALE

- Stk. 1 Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaften og de øvrige vilkår angives.

§ 8 BOLIGAFTGIFT

- Stk. 1 Boligaftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligaftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:
- A) Boligaften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:
1. udgifter til renter og afdrag på lån,
 2. ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed bortset fra renovation,

3. forsikringer,
4. vedligeholdelse og fornyelse.

B) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.

- Stk. 3 I tilfælde af uforudsete, men nødvendige udgifter, skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator eller formanden opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10% af det på generalforsamlingen fastsatte årlige budget.
- Stk. 4 Ejendommens centralvarmeanlæg er tilsluttet fjernvarmenettet. Foreningen hæfter for ejendommens samlede varmeforbrug, således af den indbyrdes fordeling mellem andelshaverne er varmeværket uvedkommende.
- Stk. 5 Modellen for fordeling af ejendommens varmeforbrug afgøres af generalforsamlingen.

§ 9 VEDLIGEHOLDELSE

- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, jf. dog stk. 5. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, elmålere, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af sådanne områder.
- Stk. 3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Stk. 5 Andelsforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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, jf. § 20.

§ 10 FORANDRINGER

Stk. 1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2

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

Stk. 3

Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser

Stk. 5

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan desuden betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 6

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 7

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver

udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 8

Hvis en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 9

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§11 FREMLEJE/UDLEJNING M.V.

Stk. 1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og 3.

Stk. 2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives en andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år og således er berettiget til at fremleje eller -udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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 højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser

§12 HUSORDEN

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

§ 13 OVERDRAGELSE

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

- Stk. 2 Andelsboligforeningen opretter 2 ventelister, som vedrører en hvilken som helst vilkårlig lejlighed i andelsboligforeningen: En intern venteliste hvor andelshavere i foreningen kan indtegne sig og en ekstern interesseliste hvor andre personer kan indtegne sig.
- Stk. 3 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge:
- A) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en ægtefælle eller til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning eller til en person, der mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - B) En anden andelshaver i foreningen, går forud for de senere indtegnede, der er indtegnet på den interne venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne **eller** interesselisten med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen
 - C) En person, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnet, idet bestyrelsen indkalder personer som er anbefalet af den fraflyttede andelshaver, fra den eksterne interesseliste eller ved annoncering i dagspressen eller andre medier. Bestyrelsen skal ved skøn lægge vægt på mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab som beskrevet i andelsforeningens værdigrundlag. Evt. omkostninger ved annoncering afholdes af den fraflyttede andelshaver.
 - D) En anden der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- Stk. 4 Foreningen **har** ingen pligt til at oprette de i stk. B) og C) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring fra den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.
- Stk. 5 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.
- Stk. 6 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 3, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage 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 pris eksklusivt løseøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 3, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.
- Stk. 7 En andelshaver er altid berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til en medandelshaver.

Stk. 8 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Det pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt.

§14 PRIS

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

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

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimale lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyn til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 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 som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal 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.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse

udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen 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 Andelsboligforeningernes Fællesorganisation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§15 FREMGANGSMÅDE

- Stk.1 Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, senest årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Stk. 3 Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- Stk. 4 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- Stk. 5 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

- Stk. 6 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/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- Stk. 7 Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 8 Bestyrelsen er ved afregning over for 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 med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 9 Snarest muligt efter erhververens 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. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 10 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt ovenfor i §15 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 UBENYTTET DE ANDELSBOLIGER

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

§17 DØDSFALD

- Stk. 1 Dør andelshaveren, har ægtefælle/medandelshaver ret til at fortsætte medlemskab og boligret til lejligheden.
- Stk. 2 Såfremt ægtefælle/medandelshaver ikke ønsker at fortsætte medlemskab og boligret, har han/hun ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.
- Stk. 3 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/medandelshaver, eller denne ikke ønsker at benytte sin

ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst i 3 måneder har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og lejlighed ved andelshaverens død.

- Stk. 4 Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linjer. § 13, stk. 1 og § 15 finder tilsvarende anvendelse.
- Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 16 tilsvarende anvendelse.
- Stk. 6 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13, 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13, 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, 6-10, om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

§18 SAMLIVSOPHÆVELSE

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/medandelshavere er den af parterne, som efter egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til lejligheden, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2 Såfremt en andelshaver/medandelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuldt medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til lejligheden. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 13.
- Stk. 3 Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst det seneste år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- Stk. 4 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til stk. 1 og stk. 2., finder §§ 13, 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13, 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§19 OPSIGELSE

- Stk. 1 Andelshaveren kan ikke opsig medlemskabet af foreningen og brugsretten til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andel.

§20 EKSKLUSION

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravs- gebyr eller andre skyldige beløb af en- hver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelses- pligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods på- krav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser be rettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 3, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Hvis der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andels- boligen.

Stk,3

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andeshaveren 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.

§21 GENERALFORSAMLING

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1) Valg af dirigent og referent

- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg af bestyrelsesformand.
- 7) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Beslutning om eventuelt valg af administrator.
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen, eller når formanden eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§22 INDKALDELSE M.V.

Stk. 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.

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

Stk. 3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndighushusstandsmedlem eller en anden andelshaver. Hver andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§23 FLERTAL

Stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved

simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning jf. stk. 2 og stk. 3. Dog skal altid mindst ½ af foreningens medlemmer være til stede.

- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder, eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af afdragsfri lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan der forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§24 DIRIGENT M.V.

- Stk.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Referenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

§25 BESTYRELSE

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 2 Generalforsamlingen træffer endvidere beslutning om, hvorvidt der skal vælges en administrator. Forinden sagen behandles på generalforsamlingen, skal der være afgivet indstilling herom fra bestyrelsens side. Dirigenten fremlægger indstillingen på generalforsamlingen, samtidig med at bestyrelsesformanden redegør for bestyrelsens indstilling. Spørgsmålet om valg af administrator sker i henhold til § 23, stk. 1 ved simpelt flertal.

§26 BESTYRELSESMEDLEMMER

- Stk. 1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- Stk. 2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, som bebor boligen. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmerne vælges for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- Stk. 5 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet med eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§27 BESTYRELSESMØDE

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte der findes at foreligge anledning hertil, samt i øvrigt når et medlem af bestyrelsen begærer dette over for formanden eller i hans forfald næstformanden.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 4 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer.

§28 TEGNINGSRET

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§29 REGNSKAB OG REVISION

- Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, såfremt sådan er valgt.

- Stk. 2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, jfr. § 14, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.
- Stk. 3 Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 4 Generalforsamlingen kan vælge en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 5 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.
- Stk. 6 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§30 OPLØSNING

- Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

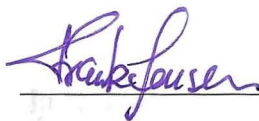
Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 30.april 2024.


Dirigent

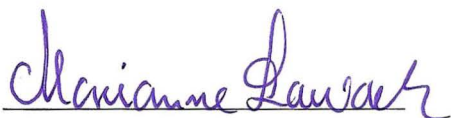
Bestyrelse:



Inge Rosenkrands
Næstformand



Frank Jensen
Formand



Marianne Lawaetz
Kasserer



Laila Stoltz



Hans Dyreborg

--oo0oo--