

Vedtægter
for
A/B Bakkegården

§ 1

- Navn og hjemsted** (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bakkegården.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Odense kommune.
- Formål** (2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr. 20m og 20l i Højby, beliggende Bakkegårdslunden, 5260 Odense S.

§ 3

- Medlemmer** (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi, bestående af indskud med evt. tillæg, jvf. § 4.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsaktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk.1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelsen af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er emner på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

- Indskud** (4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til kr. 200.000,00.
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

- Hæftelse** (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- (5.2) 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.
- (5.3) 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

- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- (6.2) Andelsboligen 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 andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) Andelsboligen 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 § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- (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 et bortkommet andelsbevis.

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- (7.1) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- (7.2) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- (7.3) Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (7.4) En andelshaver må kun benytte een andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, med mindre andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til en husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8

Boligafgift

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

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:
Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jvf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:

1. Udgifter til renter og afdrag til lån.
2. Ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed.
3. Renovation.
4. Forsikringer
5. Vedligeholdelse og fornyelse.

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

(8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

(8.4) Boligafgiften betales månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgiften kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

(8.5) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

(8.6) Bestyrelsen indkalder skriftlig med mindst fire ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdes udførelse.

§ 9

Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, 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 tilbehør til boligen, såsom f.eks. 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 det til andelsboligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

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

- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- (9.5) Opførelse og vedligeholdelse af carporte og udestuer påhviler andelshaveren. Carporte og udestuer kan kun opføres efter tegninger, som er godkendt på generalforsamlingen.
- (9.6) 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 foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

§ 10

Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-5. 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.
- (10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- (10.3) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. punktum 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.
- (10.4) 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.
- (10.5) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand

fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

- (10.6) 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.
- (10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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
- (10.8) Såfremt 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
- (10.9) 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.
- (10.10) Såfremt en andelshaver i overensstemmelse med planlægning ved byggeriets opførelse gennemfører tilbygning i form af udestue, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtigelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvist har været baseret på boligens areal.

§ 11

Fremleje

- (11.1) En andelshaver, der har boet andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne 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 højst to 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 eet år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejålet men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse overholdes.
- (11.2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der er fastsat af bestyrelsen.

§ 12

Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jvf. dog stk. 2.
- (12.2) Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold, er det altid tilladt at holde førerhund.
- (12.3) 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 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.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge:
- A) Den, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen, efter indstilling fra fraflyttende andelshaver.
 - B) Andre personer, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen kan frit vælge mellem de på listen optegnede. Indtegningen på interesselisten sker mod et af bestyrelsen fastsat beløb på 200 kr. De indtegnede skal én gang om året (januar måned) skriftlig bekræfte deres ønske om forsat at stå på interesselisten, idet de ellers vil blive slettet af listen.

- C) Er der ikke fundet en ny andelshaver efter stk. 2 A og B, skal der annonceres i dagspressen. Udgiften dertil betales af sælger af andelen.

§ 14

Pris

- (14.1) 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 aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En evt. 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 forenings 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 maksimal lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
 - B) Værdien af forbedringer, jvr. § 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.
 - C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til andelsboligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
 - D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B - E 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.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsboligen 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.
- (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 særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. 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

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- (15.2) 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 udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke som sælger skal betale, seneste årsrapport og budget, referat af seneste afholdte ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningskemaer om andelsboligforeningen og andelsboligen samt en evt. 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 vedr. forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og evt. gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige forandringer, som påvirker foreningens formue negativt, så som 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.

- (15.3) Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refundere udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller/auktion.
- (15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- (15.5) Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen 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. 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.
- (15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens evt. 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. Mangler der ikke har kunne konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte overfor overdrageren.

- (15.8) Overdragessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 4-7, skal afregnes senest 10 hverdage 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 andelsboligen indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornøden 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 lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17

- Dødsfald** (17.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes evt. ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
 - B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- (17.4) Er andelsboligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A og B nævnte personer eller fraflyttet inden 6 mdr. efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er emner på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18

- Samlivsophævelse**
- (18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- (18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- (18.3) Ved en ægtefælle fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen 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 §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 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 overdragelse af andelsboligen.

§ 20

- Eksklusion**
- (20.1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) Trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, bolig-afgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jvf. § 9, stk. 6.
 - C) 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.8
 - 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 berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

- (20.2) 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. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er emner på interesselisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- (20.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtigelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornøden 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

- (21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med min. følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg.
 - a) formand
 - b) bestyrelse
 - c) suppleant
 7. Eventuelt.
- (21.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når det forlanges af:
- A) En generalforsamling.
 - B) Et flertal af bestyrelsens medlemmer.
 - C) 1/4 af andelshaverne.
 - D) Administrator.

med angivelse af dagsorden.

§ 22

- Indkaldelse m.v.**
- (22.1) Bestyrelsen indkalder til generalforsamling 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.
 - (22.2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
 - (22.3) Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.
 - (22.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
 - (22.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23

- Flertal**
- (23.1) Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret vedtages ved simpelt flertal.
 - (23.2) 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 afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse 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 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- (23.3) 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 forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- (23.4) Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24

Dirigent m.v.

- (24.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (24.2) Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

Bestyrelse

- (25.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- (26.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (26.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (26.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Det skal tilstræbes, at formanden og kassereren ikke fratræder samme år.
- (26.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (26.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (26.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og en kasserer.
- (26.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære

generalforsamling. Ved formandens fratrædende fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræde bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

- Møder**
- (27.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
 - (27.2) Sekretæren skriver referat for bestyrelsesmøder. Referatet godkendes på næstfølgende bestyrelsesmøde.
 - (27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

- Tegningsret**
- (28.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29

- Administration**
- (29.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
 - (29.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
 - (29.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnings ved brug af bank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.
 - (29.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

- (29.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

Årsrapport

- (30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og evt. administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.
- (30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jvf. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.
- (30.3) Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31

Revision

- (31.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32

- (32.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

- (33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, 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 andel i forenings formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 25. november 1999 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingerne den 28 april 2005, den 26. april 2007, den 22. april 2010, den 3. november 2010, den 24. april 2014 og den 23. april 2015 og den 14. april 2016 samt den 14. november 2024

I bestyrelsen:



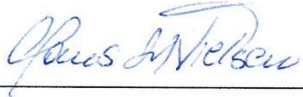
Henning Jensen, formand



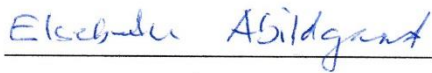
Keld Nielsen, næstformand



Kirsten Kvolsbæk, kasserer



Claus Nielsen, webmaster



Elsebeth Abildgaard, sekretær