

Andelsboligforeningen KNASTEN

VEDTÆGTER

Senest revideret 29. april 2015

Indholdsfortegnelse

§ 1 - 2	Foreningens formål	2
§ 3	Medlemmer	2
§ 4 - 7	Indskud, hæftelse og andel	2
§ 8	Boligaftale	3
§ 9	Boligafgift	3
§ 10	Vedligeholdelse m.v.	4
§ 11	Forandringer	4
§ 12	Udlejning m.v.	5
§ 13	Husorden	6
§ 14	Overdragelse af andelen	6
§ 15 - 16	Overdragelsessum	7
§ 17 - 19	Fremgangsmåden	8
§ 20	Dødsfald	10
§ 21	Samlivsophævelse	10
§ 21a	Tvangssalg	10
§ 22	Opsigelse	11
§ 23	Eksklusion	11
§ 24 - 27	Generalforsamling	11
§ 28 - 32	Bestyrelsen	13
§ 33 - 34	Regnskab og revision	14
§ 35	Opløsning	14
Bilag:	§ 13 - Husorden	

Navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er "**Andelsboligforeningen Knasten**".

Foreningens hjemsted er Aalborg kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen parcel af matr.nr. 4 b Gistrup by, Nøvling.

Medlemmer

§ 3

- Stk. 1* Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemsskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.
- Stk. 2* Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.
- Stk. 3* Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.
- Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1.
- Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.
- Stk. 4* Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.
- Stk. 5* Hvert medlem må kun have brugsret til een bolig og er forpligtet til at benytte boligen, jf. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

- Stk. 1* Hvert medlem har ved stiftelsen betalt et indskud, svarende til andelens størrelse.
- 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 efter § 15 godkendes for andel og bolig.

§ 5

- Stk. 1* Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.
- Stk. 2* Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

§ 7

- Stk. 1* Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- Stk. 2* 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 § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 3* 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.

Boligaftale

§ 8

- Stk. 1* Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftiften og de øvrige vilkår angives.
- Stk. 2* Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligaftgift

§ 9

Boligaftgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

- Stk. 1* Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre og vinduer samt evt. skader som dækkes af foreningens forsikring. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som fx udskiftning af gulvbelægning og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2* Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- Stk. 3* Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- Stk. 4* Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 23, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 11

- Stk. 1* Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen.
- Stk. 2* Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.
- Stk. 3* Andelshaverne er berettiget til at foretage forandring/forbedring af den enkelte andelshavers bolig, herunder foretage tilbygning/opføre udestue efter indhentning af bestyrelsens godkendelse og inden for rammer fastlagt af generalforsamlingen, idet eventuelle tilbygninger/udestuer skal opføres på de til den enkelte bolig knyttede havearealer.
- Stk. 4* Enhver forandring/forbedring, herunder tilbygning/udestue, skal udføres håndværksmæssigt korrekt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter, idet eventuelle tekniske installationer, det være sig el, vvs eller andet, skal udføres af autoriserede installatører. Det påhviler andelshaveren forud for forandringens udførelse at indhente alle nødvendige tilladelser, herunder eventuelle byggetilladelser.
- Stk. 5* Andelshaveren skal forud for arbejdets iværksættelse forelægge alle nødvendige godkendelser for bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte tidsfrist for arbejdets færdiggørelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer/forbedringer og disses lovlighed.
- Stk. 6* Enhver forandring eller forbedring, herunder opførelse af tilbygning eller udestue iværksættes for den enkelte andelshavers egen regning, idet alle udgifter, herunder forsikring, skatter, afgifter og andre løbende ydelser, er foreningen uvedkommende.
- Stk. 7* Enhver udgift til vedligeholdelse af forandringer/forbedringer, det være sig tilbygninger, udestuer eller lignende, skal ske for den enkelte andelshavers egen regning. Vedligeholdelse

delse skal udføres i overensstemmelse med sædvanlig vedligeholdelse for andelsboligen som sådan og i overensstemmelse med de anvisninger, som bestyrelsen giver.

- Stk. 8* Eventuelle forandringer/forbedringer, herunder tilbygninger/udestuer, kan overdrages til en ny andelshaver i overensstemmelse med vedtægternes § 15.
- Stk. 9* Såfremt en andelshaver overdrager sin bolig til en ny andelshaver, og denne ikke ønsker at overtage forandringen/forbedringen, herunder tilbygningen/udestuen, er andelshaveren forpligtet til at sørge for retablering for egen regning, forinden fraflytning finder sted.
- Stk. 10* Andelsboligforeningen kan på intet tidspunkt optræde som garant eller kautionist for den enkelte andelshaver i forbindelse med udførelse af forandringer/forbedringer, herunder opførelse af tilbygninger/udestuer.
- Stk. 11* Generalforsamlingen nedsætter et udvalg, som fastsætter de nærmere retningslinier for udførelse af forandringer, herunder opførelse af tilbygninger og udestuer. Det påhviler bestyrelsen at påse, at de af generalforsamlingen fastsatte forskrifter overholdes.
- Stk. 12* Udvalget består af 3 andelshavere, heraf mindst ét medlem fra bestyrelsen. Et af udvalget godkendt arkitektfirma udarbejder et skitseforslag, som arkitektonisk tilpasser sig/underordner sig den eksisterende bebyggelse. Skitseforslaget forelægges udvalget.
- Stk. 13* Forinden bestyrelsen kan meddele tilladelse til opførelse af en tilbygning/udestue, skal der gennemføres en nabo- og genbohøring. Naboer/genboer har herefter 2 uger til at gøre indsigelser.
- Stk. 14* Senest 3 måneder efter arbejdets afslutning skal værdien af tilbygning/udestue, herunder værdien af eventuelt eget arbejde, vurderes af byggeudvalget.
- Stk. 15* Andelshaveren skal aflevere byggeregnskab senest et halvt år efter opførelse af tilbygning/udestue, således at bestyrelsen dels har mulighed for at kontrollere værdien af den udførte forbedring og dels har mulighed for at kontrollere prisfastsættelsen ved videresalg.
- Stk. 16* Såfremt en andelshaver ikke overholder de betingelser, der er stillet for at gennemføre en forandring/forbedring (herunder tilbygning/udestue) kan bestyrelsen kræve, at forholdet bliver bragt i orden inden for en nærmere af bestyrelsen fastsat frist.
- Stk. 17* Bestyrelsen har krav på at få eller skaffe sig og de af bestyrelsen antagne teknikere adgang til den enkelte andelshavers bolig for at konstatere, om forandringen/forbedringen (herunder tilbygningen/udestuen) er udført i overensstemmelse med de betingelser, der er stillet for udførelsen.
- Stk. 18* Bringes forholdene ikke i orden inden for den fastsatte frist, kan de nødvendige arbejder iværksættes af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen i overensstemmelse med vedtægternes § 23, stk. 1, litra 5.

Udlejning m.v.

§ 12

- Stk. 1* En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- Stk. 2* En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midler-

tidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Fremlejeafgiften må ikke overstige den boligafgift, som fremlejer betaler til andelsboligforeningen, eventuelt med et tillæg for forrentning af forbedringer og lignende. Forrentningen fastsættes i henhold til de af ABF fastsatte regler for afskrivninger.

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

Husorden

§ 13

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder

Stk. 1 Husdyrhold.

Stk. 2 Udformning af de enkelte andelshaveres udendørs arealer samt udformning af fællesarealerne.

Stk. 3 Trafik.

Stk. 4 Benyttelse af fælleshus.

Stk. 5 Fællesarbejder.

Reglerne er beskrevet i særskilt **bilag til vedtægter**.

Overdragelse af andelen

§ 14

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20 og 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelse sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedadstigende linie, ved bytning inden for andelsboligforeningen, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste, der føres af bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Indstillingsretten udøves af bestyrelsen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne bolig.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på ovennævnte venteliste, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3 Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet ventelister, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at

anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen, idet andelshaveren i modsat fald frit kan foretage indstilling efter stk. 2 d).

Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, 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.

De indtegnede på ventelisterne efter § 14, stk. 2, litra b og c 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.

Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 15.

Overdragelsessum

§ 15

Stk. 1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2 Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi) med eventuelle reguleringer efter § 2A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a) og c) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Ved en forbedring skal i h.t. nærværende vedtægter forstås enhver værdiforøgelse af den enkelte andelshavers bolig set i forhold til den oprindelige indretning og udstyr, herunder forbedringer i form af hvidevarer, gulvbelægninger, opførelse af carporte, redskabsrum, tilbygninger, udestuer m.v.

Stk. 3 Uanset reglen i stk. 2 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt jf. andelsboligforeningslovens regler herom.

Stk. 4 Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Værdiansættelsen af tilbygninger/udestuer foretages på følgende måde:

- a) Ved værdiansættelsen af tilbygninger på fast sokkel foretages der ingen afskrivning på den af bestyrelsen på opførelsestidspunktet godkendte anskaffelsespris, såfremt den tilbygning, der opføres, udføres i mindst samme kvalitet og holdbarhed som den resterende del af andelsboligen.
- b) Ved værdiansættelsen af udestuer skal der på den af bestyrelsen på opførelsestidspunktet godkendte anskaffelsespris ske lineær afskrivning over 30 år, idet den maksimalpris, der må kræves for udestuer, skal fastsættes herudfra.

Stk. 5 Hvert år kan medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en selvstændig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelser anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og fornyelse. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 16

Stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 17

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på 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.

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 udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling 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 mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

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. 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 refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4* Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.
- Stk. 5* Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6* Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, 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. 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 eventuelle krav gældende over for 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 kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 8* Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 1 uge efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen. Afregning af restbeløb skal ske inden 3 uger efter overtagelsesdagen, eller senest efter udbedring/afklaring af evt. mangelindsigelser.

§ 18

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen 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 § 17.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20

- Stk. 1* Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2* Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3* Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.
- Stk. 4* Boligen skal overdrages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 21

- Stk. 1* Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2* Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.
- Stk. 3* Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Tvangssalg

§21a

- Stk. 1* Efter anmodning fra fogedretten er bestyrelsen forpligtet til at medvirke til tvangssalg af en andelsbolig. Bestyrelsen skal udfolde de fornødne bestræbelser for at få andelsboligen solgt. Ved salget skal bestyrelsen iagttage reglerne i §§ 14-16.
- Stk. 2* Andelshaveren meddeles en frist på 2 uger til at angive prisforlangende og til at indstille en ny andelshaver. Angives prisforlangende ikke, fastsættes prisen af bestyrelsen.
- Stk. 3* Når bestyrelsen har godkendt eller fastsat prisen, underrettes andelshaveren, udlægshaveren og eventuelle øvrige rettighedshavere skriftligt herom. Det skal fremgå af underretningen, at der inden 2 uger kan fremsættes indsigelser mod prisen. Fremsættes indsigelser mod prisen, kan salg af andelen alene ske med forbehold for yderligere priskrav.

- Stk. 4* Andelen kan tidligst overtages af den nye andelshaver til den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, andelshaveren fik underretning fra fogedretten om tvangssalget. Bestyrelsen skal senest 4 uger før overtagelsesdagen underrette andelshaveren om denne. Andelshaveren er herefter forpligtet til at fraflytte boligen senest 2 uger før overtagelsen.
- Stk. 5* Bestyrelsens omkostninger ved tvangssalget kan modregnes i overdragelsessummen.

Opsigelse

§ 22

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-21a om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23

- Stk. 1* Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - 4) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - 5) Når et medlem tilsidesætter et af bestyrelsen i h.t. vedtægternes § 11, stk. 15 afgivet påbud.
 - 6) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
- Stk. 2* Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 24

- Stk. 1* Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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, 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) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2 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.

§ 25

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 andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

Stk. 4 Hver andel giver kun een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver, idet en andelshaver dog maksimalt kan repræsentere een bolig ud over sin egen.

§ 26

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. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 28

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

§ 29

- Stk. 1* Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand 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 bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.
- Stk. 3* Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 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 fratræden 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* For bestyrelsesmedlemmerne valgt på generalforsamlingen 6/6-89 forlænges valgperioden med 3/4 år, d.v.s. til næste ordinære generalforsamling primo 1991, således at der ikke sker bestyrelsesvalg i 1990.

§ 30

- Stk. 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 særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2* Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3* I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

- Stk. 1* Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er til stede.
- Stk. 3* Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden samt to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision

§ 33

- Stk. 1* Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- Stk. 2* Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, 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* Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelenes forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolute tal som i procent af indskudskapitalen.
- Stk. 4*
1. regnskabsår løber fra andelsboligforeningens stiftelse til 31.03.89.
 2. regnskabsår løber fra 01.04.89 - 31.03.90.
 3. regnskabsår løber fra 01.04.90 - 31.12.90.

Med virkning fra 1. januar 1991 er regnskabsåret = kalenderåret, d.v.s. fra 1. januar til 31. december.

§ 34

- Stk. 1* Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 2* Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.
- Stk. 3* Såfremt foreningens likvide midler overstiger kr. 500.000,-, skal bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at afklare og få generalforsamlingens opbakning til en fremadrettet økonomisk disponering i foreningen.

Opløsning

§ 35

- 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 enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 5/5-87 med ændringer vedtaget på foreningens generalforsamling den 6/6-89, 20/6-89, 7/6-90, 7/3-91, 7/11-91, 11/11-93, 3/3-94, 18/4-96, 16/4-98, 15/4-99 4/4-02, 27/4-05, 30/4-09, 28/4-10, 24/4-13 og 29/4-15.