

Vedtægter pr. 14.06.2020 for Andelsboligforeningen GILHOLM

§ 1 NAVN OG HJEMSTED	2
§ 2 FORMÅL	2
§ 3 MEDLEMMER.....	2
§ 4 INDSKUD	2
§ 5 HÆFTELSE	2
§ 6 ANDEL	2
§ 7 BOLIGAFTALE	3
§ 8 BOLIGAFGIFT	3
§ 9 VEDLIGEHOLDELSE.....	3
§ 10 FORANDRINGER.....	3
§ 11 FREMLEJE	4
§ 12 HUSORDEN	4
§ 13 OVERDRAGELSE	4
§ 14 PRIS	5
§ 15 FREMGANGSMÅDE	6
§ 16 UBENYTTET BOLIGER.....	6
§ 17 DØDSFALD	7
§ 18 SAMLIVSOPHÆVELSE.....	7
§ 19 OPSIGELSE.....	7
§ 20 EKSKLUSION	7
§ 21 GENERALFORSAMLING	8
§ 22 INDKALDELSE M.V.....	8
§ 23 FLERTAL.....	9
§ 24 DIRIGENT M.V.	9
§ 25 BESTYRELSE.....	9
§ 26 BESTYRELSESMEDLEMMER	9
§ 27 MØDER.....	9
§ 28 TEGNINGSRET	10
§ 29 ADMINISTRATION	10
§ 30 REGNSKAB.....	10
§ 31 CARPORTE.....	10
§ 32 REVISION.....	10
§ 33 UDSENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG BUDGET.....	10
§ 34 OPLØSNING.....	10

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Gilholm.
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Silkeborg kommune.

§ 2 FORMÅL

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. nr. 508 o Silkeborg markjorder, beliggende Håndværkervej 75-115, 8600 Silkeborg.

§ 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 eventuelt tillæg, jf. § 4.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion 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 overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4 INDSKUD

- 4.1. Indskud udgør et beløb svarende til:
 - Boligtype 80 kvm. kr. 150.800
 - Boligtype 95 kvm. kr. 179.075
 - Boligtype 110 kvm. kr. 207.350
- 4.2. Indskuddet skal betales 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 og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter 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 forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 ANDEL

- 6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 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 § 4 a, 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 BOLIGAFTALE

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 opretter en boligaftale, som er en del af disse vedtægter.

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 én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bo i andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt 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 et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8 BOLIGAFGIFT

8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Boligafgiften er til enhver tid bindende for alle andelshavere. Generalforsamlingen er ligeledes kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes værdi.

8.2. Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet.

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

8.4. Boligafgiften betales månedligt den 4. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 VEDLIGEHOOLDELSE

9.1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og terrassedøre samt vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Al vedligeholdelse af udestuer påhviler andelshaveren.

9.2. Udvendig vedligeholdelse af bygning og redskabsskur påhviler andelsboligforeningen.

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

9.4. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde, samt de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

9.5. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af havearealer og fællesarealer skal foretages. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en fastlagt vedligeholdelsesplan.

9.6. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, 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, jf. § 20.

§ 10 FORANDRINGER

10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. 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. 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.

10.4. 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.

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

10.6. Andelshaveren opgør værdien af forandringen og fremsender dokumentation for dette til registrering hos bestyrelsen.

10.7. Bestyrelsen vurderer værdien af forandringen og nedskriver værdien med den del som vedrører vedligeholdelse. Beløbet påføres boligens konto over forandringer.

§ 11 FREMLEJE

11.1. En andelshaver, der har boet i 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 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 bo i boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemarket, 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 fastsættes 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, jf. dog stk. 2.

12.2. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

12.3. Bestemmelser om husdyrhold mv. 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 til:

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er 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 i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.
- C. En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- D. En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

13.4. 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. 2, 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 lovlige pris eksklusiv løse. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, 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.

§ 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: 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 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 maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- A. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for diverse bygningskomponenter, såsom køkken, inventar, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- B. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse og med fradrag/tillæg for vedligeholdelsesstand.
- C. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedsdrag under hensyn hertil.
- E. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han/hun selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

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 andel og bolig 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. Værdien af forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedsdrag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

14.6. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedsdrag 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 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.

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, 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.

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 refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

15.4. Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale 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/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 10 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 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.

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 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 21 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.

15.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 UBENYTTET BOLIGER

16.1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig 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 ventelisterne, 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 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.

§ 17 DØDSFALD

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

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

- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder
- B. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder
- D. Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

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

17.4. Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder 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 interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18 SAMLIVSOPHÆVELSE

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

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

18.3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19 OPSIGELSE

19.1. Andelshavere kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

§ 20 EKSKLUSION

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

- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerer 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 interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

20.3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21 GENERALFORSAMLING

21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

21.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum 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. Kasserer
 - c. Bestyrelse
 - d. Suppleant
 - e. Revisorer
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 eller
- D. eventuel administrator

med angivelse af dagsorden.

§ 22 INDKALDELSE M.V.

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

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

22.3. 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.

22.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. En eventuel 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 én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23 FLERTAL

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

23.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelser til sådanne arbejder 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 uden 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 nej stemmer. Er der ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

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

23.4. Forslag 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 24 DIRIGENT M.V.

24.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

24.2. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25 BESTYRELSE

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

§ 26 BESTYRELSESMEDELMER

26.1. Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer.

26.2. Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen – formanden dog højst 4 år i træk.

26.3. Øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

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

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

26.6. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person der bebor andelsboligen. Intet bestyrelsesmedlem kan vælges i mere end to sammenhængende perioder, dog formand og kasserer undtaget – jfr. § 26.2. Suppleanter kan genvælges.

26.7. Bestyrelsen konstituerer sig med en næstformand, en sekretær og et menigt medlem.

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

§ 27 MØDER

27.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

27.2. Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen.

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 administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans/hendes 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. Foreningens midler skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen fra andelshavere og lejere herunder også indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele, skal ske direkte til den nævnte konto. Kassereren kan på egen hånd disponere fra en "arbejdskonto", hvortil der periodisk kan overføres penge fra hovedkontoen under samme procedurer, som nævnt ovenfor. Før end udbetaling fra diverse konti kan finde sted, skal et andet bestyrelsesmedlem end kassereren attestere på fakturaen.

29.4. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelssforsikring. Forsikringssummen skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30 REGNSKAB

30.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af en eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

30.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 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 CARPORTE

31.1. Foreningen har opført et antal carporte, der fortrinsvis udlejes til andelshaverne. Bestyrelsen fastsætter de nærmere retningslinjer og lejevilkår.

Samtlige indtægter og udgifter i forbindelse med carportenes drift skal fremgå af foreningens regnskab.

§ 32 REVISION

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

32.2. Den af generalforsamlingen valgte interne revisor foretager kvartalsvis revision af foreningens regnskaber og aflægger rapport til bestyrelsen.

§ 33 UDSENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG BUDGET

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

§ 34 OPLØSNING

34.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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