Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Vissebakkegård

Vedtaget 14. april 2011. Ændringer vedtaget 12. november 2014, 6. september 2021, 8. november 2021, 27. marts 2023, 21. oktober 2024, 28. april 2025 og 13. april 2026

§ 1
Navn og hjemsted

§ 1.1 Foreningens navn er andelsboligforeningen Vissebakkegård.

§ 1.2 Foreningens hjemsted er Vissebakkegård Aalborg kommune.

§ 2
Formål

§ 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen på matr. nr. 6 AF, Visse by, Nøvling, der består af 18 boliger og et fælleshus.

§ 2.2 Foreningen lægger i øvrigt vægt på gennem fællesspisning, aktiviteter i fælleshus og i forbindelse med opbygning og vedligeholdelse af de fælles arealer, at etablere rammerne for et godt, socialt liv for foreningens medlemmer.

§ 3
Medlemmer

§ 3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse kun optages enhver, der er fyldt 18 år, er myndig og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Hvert medlem kan kun have én bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jf. dog § 10.

§ 3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

§ 4
Indskud

§ 4.1 Indskuddet udgør pr. 1. januar 1989 120.000 kr.

§ 4.2 Indskuddet skal betales kontant og være indgået på andelsboligforeningens konto senest 8 dage før overtagelsesdagen.

§ 5
Hæftelse

§ 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog § 5.2.

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

§ 5.3 Et fratrædende medlem eller vedkommendes bo hæfter for forpligtelsen efter § 5.1 og § 5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6
Andel

§ 6.1 Medlemmerne har hver en andel i foreningens formue på en attendedel.

§ 6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

§ 6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på medlemmets navn(e). Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

§ 7
Boligafgift.

§ 7.1 Boligafgiften fastsættes, til enhver tid bindende for alle medlemmer, af generalforsamlingen. Det oprindelige indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

§ 7.2 Forhøjelse af boligafgift skal varsles mindst 2 måneder før den træder i kraft, den første i en måned.

§ 7.3 Sidste rettidige betalingsdag for boligafgift er den 7. i måneden. Hvis en andelshaver ikke har indbetalt til tiden, skal bestyrelsen give vedkommende en skriftlig rykker senest 14 dage efter betalingsfristen. Hvis en andelshaver den 8. i en måned skylder et beløb der svarer til mindst 3 måneders husleje kan generalforsamlingen uden varsel udelukke medlemmet af foreningen.

§ 7.4 Ved for sen indbetaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8
Vedligeholdelse

§ 8.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren bortset fra vedligeholdelse af følgende oprindelige standard-installationer mv., der alle påhviler foreningen:

- fælles forsyningsledninger
- fælles afløbsledninger
- skjulte vand- og el-installationer
- udskiftning af hoved- og havedøre og vinduer
- styring af elvarme
- varmekabler i gulve
- luftaftrækskanaler

Generalforsamlingen fastlægger retningslinjer for administration af foreningens vedligeholdelsespligter. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen såsom køkken, badeværelse, gulve, indvendige døre og lofter.

§ 8.2 Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen, bortset fra overfladebehandling af træværk, der påhviler andelshaveren. Andelsboligforeningen kan indkøbe materialer til den udvendige overfladebehandling. Specielt gælder, at nødvendig udskiftning af den på husene monterede gadebelysning påhviler foreningen, mens udskiftning af pærer påhviler andelshaveren. Nødvendig udskiftning af postkasse påhviler andelshaver.

§ 8.3 Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse, af det til boligen knyttede haveareal påhviler også andelshaveren.

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

§ 8.5 Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for hvordan den indvendige og udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse og anlæg af haveareal, skal foretages.

§ 8.6 Andelshaverne forventes endvidere i et nærmere specificeret omfang at bidrage til vedligeholdelse og renholdelse af fælleshuset og de fælles udenomsarealer.

§ 8.7 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 bestyrelsen lade vedligeholdelsen udføre af håndværker for andelshaverens regning. Dersom regningen ikke betales uden opsætning, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 19.

§ 9
Forandringer

§ 9.1 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.

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

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

§ 9.4 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.

§ 9.5 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.

§ 9.6 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.

§ 9.7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 9.8 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 eks-

kluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 19.

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

§ 10
Fremleje

§ 10.1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Fremleje kan kun finde sted i højst 2 ½ år. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

§ 10.2 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

§ 11
Husorden

§ 11.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold med videre.

§ 11.2 Overtrædelse af husordenen, eller andre forhold, der i lejeloven giver udlejer adgang til ophævelse af et lejemål, giver generalforsamlingen ret til at udelukke medlemmet af foreningen, med sådant varsel, som generalforsamlingen bestemmer.

§ 12
Overdragelse

§ 12.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 12.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i den nedenstående rækkefølge.

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig indenfor andelsboligforeningen, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren mindst det seneste halve år før overdragelsen. § 12.2 litra B og C kan ligeledes fraviges, såfremt en generalforsamling bestemmer, at ganske særlige omstændigheder berettiger til, at en af andelshaveren indstillet person overtager andelsboligen. Såfremt en andelshaver ønsker denne bestemmelse anvendt, skal bestyrelsen så hurtigt som muligt indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

B. Andre andelshavere eller enhver, der har beboet foreningens ejendom i minimum 6 måneder før overdragelsen. Såfremt flere i denne kategori er interesserede gives fortrinsret i den rækkefølge de interesserede er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at der betales et mindre gebyr for at blive indtegnet på ventelisten.

D. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

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

§ 12.4 Bestyrelsen skal senest en uge efter, at den har modtaget en skriftlig meddelelse fra en andelshaver, om at han ønsker at afhænde sin andel, give besked til de i § 12.2 litra B og C nævnte. Fra det tidspunkt, hvor der foreligger en af bestyrelsen godkendt pris for andel og forbedringer (jfr. § 13), har bestyrelsen 2 uger til at finde én eller flere interesserede købere blandt andelshaverne eller fra de nævnte ventelister. Har bestyrelsen ikke indenfor denne tid fundet en køber, der vil betale fuld pris, meddeles dette skriftligt andelshaveren, og denne er da berettiget til at sælge efter § 12.2 litra D.

§ 12.5 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 13, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 12.2, 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 løsøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 12.2, 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 andelen udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelen ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 13.

§ 13
Pris

§ 13.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer og de på generalforsamlingen vedtagne specificeringer af disse:

A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes 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.
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.
En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

B. Værdien af forbedringer, jf. § 9, 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.

§ 13.2 Værdiansættelse og fradrag efter § 13.1, litra B fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er besluttet på Vissebakkegård. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende arbejde ville have kostet.

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

§ 13.4 Sælgeren kan ikke gøre det til en betingelse for handlens indgåelse, at køber overtager andelen tidligere end tre måneder fra den første i den efterfølgende måned at regne - efter at sælger skriftlig har meddelt bestyrelsen, at hun ønsker at afhænde sin andel.

§ 13.5 Bestyrelsen godkender prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Sælger skal anvende en vurderingsmand, der er bekendt med andelsboligforhold og de relevante regler på Vissebakkegård. Vurderingsmand udpeges af bestyrelsen. Vurderingsmanden skal tillige tage stilling til lovligheden og den håndværksmæssige forsvarlighed af de udførte forbedringer. Fraflytter afholder honorar til vurderingsmand. Det påhviler den fraflyttende andelshaver, at der er autoriseret godkendelse af el- og vvs-installationers lovlighed.
Bestyrelsens godkendelse skal foreligge inden 2 uger efter at opgørelsen er forelagt bestyrelsen.

§ 13.6 Sælger kan forlange, at køber fremskaffer en garanti for, at hun er betalingsdygtig.

§ 13.7 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdsstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af administrator og/eller 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 fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuld ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 13.8 Bestyrelsen kan af sælger opkræve et honorar, der tilfalder foreningen, for sit arbejde i forbindelse med salget. Honorarets maximumstørrelse fastsættes af generalforsamlingen.

§ 14
Fremgangsmåde

§ 14.1 Mellem sælger og køber 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.

§ 14.2 Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af

andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om 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.

§ 14.3 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.

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

§ 14.5 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

§ 14.6 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning 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. Bestyrelsen er endvidere berettiget til, at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til betaling for lovliggørelse af ulovlige forbedringer.

§ 14.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 14.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt § 14.5, § 14.6 og 14.7, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 14.9 Det overdragende medlem er ansvarlig for, at overdragelsen sker i overensstemmelse med den på overdragelsestidspunktet gældende lovgivning.

§ 15

§ 15 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

§ 16
Dødsfald

§ 16.1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

§ 16.2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter § 16.1 kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde

B) Andre som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde

§ 16.3. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 6-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny

andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14.
§ 16.4 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14.4 til og med § 14.8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
§ 16.5 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i § 16.2 litra A-B 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 § 14. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 12.2, litra B og C og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 17
Samlivsophævelse

§ 17.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.
§ 17.2 Reglen i § 17.1 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 halve år før samlivsophævelsen.
17.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 17.2 finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14.4 – 14.8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 18
Opsigelse

§ 18.1 Andelshaverne kan ikke opsige deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12-17 om overførsel af andelen.

§ 19
Eksklusion

§ 19.1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, 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, jf. § 8.7,
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. 7,
D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
§ 19.2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 14. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12, stk. 2, litra B og C og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
§ 19.3 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 § 14.

§ 20
Ledige boliger

§ 20.1 I tilfælde hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 15, 16 og 19, skal bestyrelsen respektere de i § 12.2 litra B og C nævnte bestemmelser. Såfremt boligen ikke overdrages i henhold hertil lader bestyrelsen andelen sælge på det almindelige ejendomsmarked, idet den fraflyttende andelshaver betaler omkostningerne herved.

§ 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 dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens og arbejdsgruppernes beretninger.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Evt. valg af revisor
8. Evt. valg af administrator
9. Eventuelt

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

§ 21.4 Der afholdes budgetgeneralforsamling hvert år i oktober måned med minimum følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Evt.

§ 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, budgetgeneralforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres 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 eller en myndig nærtstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator, hvis en sådan er valgt, og revisor, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

§ 22.5 Hver andel giver to stemmer. Der kan stemmes ved fuldmagt. En andelshaver kan kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

§ 23
Flertal

§ 23.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen i de i § 23.2 og § 23.4 nævnte tilfælde. Dog skal altid 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 30 %, eller om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidige ydelser kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal af 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 23.3 Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samstykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaverne hæfter personligt og pro rata.

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

§ 24
Dirigent m.v.

§ 24.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent

§ 24.2 Referatet fra generalforsamlingen skal udsendes til andelshaverne senest tre uger 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
Bestyrelsens medlemmer

§ 26.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 øvrige 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.

a) Såfremt der er opstillet et antal kandidater svarende til antallet af bestyrelsesposter på valg eller en kandidat mere end antallet af bestyrelsesposter på valg, foregår valget ved een afstemning. Hver stemmeberettiget tillægges et antal stemmer svarende til poster på valg. De kandidater, der opnår flest stemmer, er valgt.

b) Såfremt der er opstillet to eller flere kandidater mere end der er bestyrelsesposter på valg, foregår afstemningen i to runder. I første runde tillægges hver stemmeberettiget et antal stemmer svarende til antallet af opstillede minus en. I anden runde har hver stemmeberettiget et antal stemmer svarende til antallet af bestyrelsesposter på valg. I denne runde udgøres kandidaterne af et antal svarende til antallet af bestyrelsesposter på valg plus en. De kandidater der fik flest stemmer i første afstemningsrunde indgår i anden afstemningsrunde.

§ 26.4 Generalforsamlingen vælger desuden to bestyrelsessuppleanter. Valget sker efter samme regler som i § 26.3

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

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

§ 26.7 Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv.

§ 26.8 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for resten af valgperioden. Ved formandens fratræden eller såfremt bestyrelsen skønner det nødvendigt, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden ind til næste ordinære generalforsamling.

§ 27
Møder

§ 27.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes sted af et bestyrelsesmedlem, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et bestyrelsesmedlem eller administrator begærer det.

§ 27.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.

§ 27.3 Beslutningerne træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, bortfalder forslaget.

§ 27.4 Et bestyrelsesmedlem skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet godkendes af hele bestyrelsen. Referatet gøres tilgængelig for andelshaverne.

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

§ 27.6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28
Fællesmøder

§ 28.1 Mellem generalforsamlingerne holdes jævnligt fællesmøde.

§ 28.2 På fællesmødet orienterer bestyrelsen og arbejdsgrupper (jvf. § 29) om deres arbejde, væsentlige spørgsmål diskuteres, og der tages beslutninger om det videre arbejde.

§ 28.3 Adgang til fællesmødet og taleret på dette, har alle beboerne i andelsboligforeningen.

§ 28.4 På fællesmødet har hver andel to stemmer. Det er muligt at stemme pr. fuldmagt. Beslutninger tages ved simpelt flertal blandt de fremmødte.

§ 28.5 Fællesmøder indkaldes af bestyrelsen, en arbejdsgruppe eller en beboer med mindst 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen til fællesmødet. Forslag der ønskes behandlet kundgøres senest 4 dage før mødet - jf. § 22.3.

§ 28.6 Fællesmødet vælger en dirigent og en referent. Referat udsendes senest tre uger efter fællesmødets afholdelse.

§ 29
Arbejdsgrupper

§ 29.1 Foreningen kan vælge at nedsætte åbne arbejdsgrupper, der har kompetence inden for et nærmere defineret område.

§ 29.2 En gruppe kan nedsættes til at løse ad hoc opgaver eller til at løse permanente opgaver.

§ 29.3 En arbejdsgruppe kan udarbejde budgetforslag indenfor deres arbejdsområde til vedtagelse på generalforsamlingen (jvf. § 21.4) og har i så fald selv ansvaret for forvaltningen af dets delbudget.

§ 30
Tegningsret

§ 30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31
Digital kommunikation

§ 31.1 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til og referater fra generalforsamling og fællesmøde, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne

§ 31.2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse

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

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

§ 32
Administration

§ 32.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen indgår en skriftlig aftale med administrator om opgaver og beføjelser.

§ 32.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i § 32.3 og § 32.4 finder da anvendelse.

§ 32.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden eller en formandskonto hvor der står et mindre beløb, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto.

§ 32.4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshavere og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til regnskabet.

§ 33
Regnskab

§ 33.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 33.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 13.1. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 33.3: 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.

§ 33.4: Det underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34
Revision

§ 34.1 Generalforsamlingen kan vælge en registreret eller statsautoriseret revisor eller administrator eller en fra foreningens midte til at revidere årsregnskabet. Revisor kan føre revisionsprotokol.

§ 35
Opløsning

§ 35.1 Opløsning ved likvidation foreståes af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Bestyrelsen den 27. maj 2026:

Lisbeth Ramsing Lund, fm

Marian Alberg

Gerhard Korbo