VEDTÆGTER

For

A/B Lundbis

(Andelsboligforeningen
Lundbyesgade 7, 7A
og Bissensgade 18)

2024

Vedtægter

2024
A/B Lundbis
(Andelsboligforeningen Lundbyesgade7, 7A og Bissensgade 18)

§ 1 Navn og hjemsted
1.1
Foreningens navn er A/B Lundbis.
1.2
Foreningens hjemsted er i Århus Kommune.

§ 2 Formål
2.1
Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 2026_1, Århus By grunde. Lundbyesgade 7, 7a og Bissensgade 18

§ 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 andelsværdig med bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf.§ 4.
3.2
Ved beboelse forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
3.3
Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
3.4
Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
3.5
Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4 Indskud
4.1
Ved optagelsen af et medlem efter stiftelsen skal der udover indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed. Alle 30 andele har ens indskud.

§ 5 Hæftelse
5.1
Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen.

§ 6 Andel
6.1

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold imellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.
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.

§ 8 Boligafgift
8.1
Boligafgiften fastsættes af generalforsamlingen og er bindende for alle medlemmer.
8.2
Boligafgifterne skal fastsættes således, at foreningen af sine indtægter kan afholde løbende driftsudgifter, betale afdragene på prioriteter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedistandsættelser og lignende.
8.2.1
De lejligheder, hvor der er altan, betaler et månedligt altantillæg til vedligehold af altanerne. Dette altantillæg fastsættes af generalforsamlingen i et passende forhold, så det svarer til de samlede udgifter for vedligeholdelsen af og eventuel udskiftning af altanerne.
8.3
Boligafgiften for de enkelte lejligheder reguleres således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.
Udregning er lavet efter følgende model:
Lundbyesgade 7 samlet 710m2, pr. lejlighed tv. og th. 71m2
Lundbyesgade 7A samlet 715m2, pr. lejlighed tv. 65m2 og th. 78m2
Bissensgade 18 samlet 710m2, pr. lejlighed tv. 74m2 og th. 68m2.
Altantillæg i 15 lejligheder opkræves med boligafgiften og udregnes efter udgifterne til altanerne
8.4
Boligafgiften betales månedligt forud den 01 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 Vedligeholdelse
9.1
Andelshaveren har pligt til at vedligeholde sin lejlighed. Denne pligt gælder al indvendig vedligeholdelse, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer.
9.2

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke indenfor fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jvf. § 20.
9.3.1
Ved ind- og udflytning af en lejlighed skal der holdes et eftersyn af lejligheden med ind-og udflytter, foreningens sædvanligt benyttede vurderingsmand og et bestyrelsesmedlem. Den færdige synsrapport skal underskrives af både ind- og udflytter og et bestyrelsesmedlem.
Rapporten bruges ved fraflytning som belæg for lejlighedens stand ved overdragelse.
Vurderingshonoraret betales af sælger.
9.3.2.1
Andelshaveren er ved fraflytning forpligtiget til at erstatte eller reparere fejl og mangler som er et resultat af misligholdelse og forsømmelighed under beboelsen af lejligheden.
Andelshaveren har ikke erstatningspligt over for slitage forårsaget af almindelig brug af lejligheden.
9.3.2.2
Lejligheden skal afleveres i rengjort tilstand. Dette indebærer at der er gjort rent i køkken og på badeværelse samt at der er fejet og/eller støvsuget i resten af lejligheden.
9.3.2.3
Ved manglende rengøring og/eller fejl som sælger er ansvarlig for, kan bestyrelsen afkræve et beløb for rengøring og/eller istandsættelse.
9.3.2.4
Ved uenighed om hvorvidt fraflytter er ansvarlig for en eventuel fejl eller mangel afgøres sagen af bestyrelsen, der for de implicerede parters regning kan indkalde en syns- og skønsmand.
9.4
Andelshaverne har krav på at få specificeret, hvilke krav der stilles til almindelig vedligehold af lejligheden, og hvad der vil blive betragtet som forsømmelighed. Denne udleveres som foreningens interne ABF-info.

§ 10 Forandringer
10.1
En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
10.2
Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
10.3
Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. 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.
10.4
Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
10.5
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.
10.6

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10.7
Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
10.8
En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 11 Fremleje
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 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.
11.3
Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12 Husorden
12.1
Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m. v.
12.2
Der må holdes kæledyr i lejlighederne, hvis de ikke er til gene for andre andelshavere. Er kæledyret til gene, må ejeren af kæledyret bortskaffe det. Gene forstås som, støjende adfærd, indtrængen i andres lejligheder uden tilladelse samt dets ekskrementer på fællesarealerne.
12.3
A/B Lundbis har en husorden, som er regler i foreningen, den kaldes ABF-INFO. Den kan udleveres af bestyrelsen eller udskrives fra hjemmesiden.

§ 13 Overdragelse af andel
13.1
Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal det meddeles bestyrelsen skriftligt senest 3 måneder fra den første i en måned før fraflytningen. Andelsoverdragelsen skal ske efter reglerne i § 13.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives inden 3 uger.
13.2
Overdragelse af lejlighed sker efter følgende procedure:
i. Efter opsigelse af lejlighed skal bestyrelsen forespørge om andre af andelshaverne ønsker at flytte til den opsagte lejlighed. Er dette tilfældet, er det den så ledige lejlighed den ny andelshaver kan flytte ind i. Skulle flere ønske den opsagte lejlighed, træder anciennitetsprincippet i kraft. Hvis den interne rokade frigør en stor lejlighed (2½ eller 3 vær), skal den store lejlighed tilbydes næste

andelshaver i anciennitets-rækkefølgen blandt dem der har søgt den ledige lejlighed. Vedkommende får en dag til at sige ja eller nej til at overtage lejligheden. Den lejlighed der herefter bliver ledig, sælges eksternt.
ii. Bestyrelsen indkalder skriftligt indstillinger til overtagelse af den ledige andel og lejlighed. Hver andel er berettiget til at indstille 1 kandidat. Den nye andelshaver findes herefter ved simpel lodtrækning mellem kandidaterne. Lodtrækningen foretages af bestyrelsen, men enhver andelshaver, som har ønske herom er berettiget til at overvære lodtrækningen.
iii. Er der ingen indstillinger fra andelshaverne, vil bestyrelsen være behjælpelig med at finde andre købere. Hvis dette imidlertid mislykkes, er det den fraflyttende andelshaver, der er ansvarlig for salget af sin andel.
iv. Hvis en anden andelshaver jfr. pkt. 1 ønsker at overtage en fraflyttende andelshavers lejlighed, og der ikke er nogen indstillinger fra andre andelshavere, påhviler det andelshaveren, der ønsker at flytte lejlighed at finde en køber til den ledige andel. En andelshaver kan dog kun i en kort periode, max. 3 mdr. eje to andele i foreningen, hvor efter den ene skal afhændes til højeste bud, dog max. den fastsatte Andelspris og prisen for forbedringer.
v. Den fraflyttende andelshaver kan indstille en person til at overtage andelsboligen, hvis ingen ønsker at overtage boligen efter de forudgående bestemmelser.

§ 14 Pris på andel
14.1
Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling eller som vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i medfør af § 30.3. 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.

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

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

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

14.2
Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. Avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

14.3
Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
14.4
Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger
14.5
Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes 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 ved salg
15.1
Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. 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.
15.2
Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.
15.3
Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
15.4
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 sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
15.5
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. 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.
15.6
Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

Udgår, vi har ingen tilbage med garanti for lån

§ 17 Dødsfald
17.1
I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.
17.2
Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje, samt til personer, som af den afdøde
Andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
17.3
Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næst efter 6 måneders dagen efter dødsfaldet. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18 Samlivsophævelse
18.1
Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
18.1.1
Reglerne i § 18.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste to år før samlivsophævelsen.
18.2
Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, hvor begge ægtefæller har været delandelshavere i mere end to år, kan den delandelshaver der fraflytter, få fortrinsret til køb af en ny andel. Den delandelshaver der køber en ny andel, har forud for købet af ny andel ingen anciennitet.
18.2.1
Reglerne i § 18.2 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt.
18.3
Hvis flere delandelshavere ønsker at købe en ledig andel, så tilfalder andelen den delandelshaver der har været medlem af andelsforeningen i længst tid.

§ 19 Opsigelse af andel
19.1

Andelshavere kan ikke opsige deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 20 Eksklusion af foreningen

20.1

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. § 9, stk. 6,

C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 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.

20.2

Ekskluderes en andelshaver, bestemmer reglerne i §13, 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 følgende dagsorden:

i. Valg af dirigent.

ii. Bestyrelsens beretning.

iii. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder værdiansættelsen af andelen i andelsboligforeningen.

iv. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

v. Forslag

vi. Valg af bestyrelsen.

vii. Eventuelt.

21.3

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

21.4

Ud over de under 21.3 nævnte tilfælde, kan bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med forslag om vedtagelse af ny andelskrone som beskrevet under punkt 30.3

§ 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 dagsordenen for generalforsamlingen.
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 beboer lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. 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 en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælde eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23 Flertal
23.1
Generalforsamlingen tager beslutninger ved simpelt flertal, undtagen dog hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, eller have afgivet fuldmagt.
23.2
Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
23.3
Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
23.4
Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt 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

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

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

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer
26.1
Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 øvrige medlemmer efter Generalforsamlingens beslutninger.
26.2
Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
26.3
De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
26.4
Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter.
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 eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor den lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
26.7
Bestyrelsen konstituerer sig selv med en kasserer og diverse ansvarsposter.
26.8
Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden vælges internt i bestyrelsen en ny formand i hans sted, indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden ind til næste ordinære generalforsamling.

§ 27 Møder
27.1
Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet med, besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
27.2
Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 Tegningsret
28.1
Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 Administration
29.1
Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.
Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
29.2

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver

§ 30 Regnskab
30.1
Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 til 31/12.
30.2
I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jvf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
30.3
Uanset 30.2 er bestyrelsen berettiget til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling som ligger i perioden fra en ordinær generalforsamling til den næste, med forslag til foreningens godkendelse af ny værdi af andelen i perioden fra en ny valgt statusdag indtil førstkommende årlige ordinære generalforsamling. Forslaget skal anføres som en note til regnskab som indeholder statusdag og hvor revisors beregning også redegør for tiden siden sidste statusdag for godkendt andelskrone indtil den nye statusdag. Vedtages en ny andelskrone, vil denne være gældende frem til den førstkommende ordinære generalforsamling, som altid i medfør af 21.2 punkt iii skal vedtage andelens værdi i forbindelse med fremlæggelse af årsregnskab.
30.4
Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31 Revision
31.1
Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
31.2
Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 32 Opløsning
32.1
Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
32.2
Efter realisationen af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til andelens størrelse.

Således vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamlinger, den
17. maj 2004, 25. oktober 2004, 2. maj 2005, 10. maj 2006, maj 2007, 5 maj 2010, 17 juni 2015, 17 januar 2017, 10 april 2018, 8 juni 2021, 8 september 2021, 19 marts 2024 og 6 august 2024

Underskrevet august 2024

Formand:
Morten Nielsen: _____.

Bestyrelsesmedlem:
Christina Graabæk Steenfeldt: _____ .

Bestyrelsesmedlem:
Amalie Beier Vadsholt: __ .

Bestyrelsesmedlem:
Laura Linding Jacobsen: _____ .

Bestyrelsesmedlem:
Karen Haagensen: _____ .