

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
ULDALEN



- Navn og hjemsted**
- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen ULDALEN.
 - (1.2) Foreningens hjemsted er i Aalborg kommune.

§ 2

- Formål**
- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 36 ad Lindholm by, Lindholm og matr. nr. 38 h Lindholm by, Lindholm beliggende Uldalsvej 8A – 12F. Foreningens ejendom består af 18 boligenheder og et fælleshus.

§ 3

- Medlemmer**
- (3.1) Som andelshaver kan med stormødets godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
 - (3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
 - (3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
 - (3.4) Hver andelshaver og dennes husstand, må ikke benytte mere end een 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. I forbindelse med køb og salg af anden andel i Uldalen, kan en andelshaver i en periode af max 1 år stå som ejer af 2 andele. Stormødet kan i særlige tilfælde dispensere for denne periode.

§ 4

- Indskud**
- (4.1) Indskud fremgår af det seneste godkendte årsregnskab.
 - (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

- Hæftelse**
- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen jfr. dog stk. 2.
 - (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på et stormøde 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 forpligtelsen 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) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i hen-

hold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.

§ 7

- Boligaftale**
- (7.1) Foreningen kan efter stormødets bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil et stormøde vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og stormødets beslutninger.

§ 8

- Boligafgift**
- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af stormødet. Stormødet kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger. Boligafgiften fordeles efter boligernes areal.
- (8.3) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

- Vedligeholdelse**
- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af varmeanlæg, ventilatorer på toilet og i køkken/alrum, elektriske installationer frem til kontakter, fælles forsynings- og afløbsledninger og udskiftning af vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal samt beklædning på skure ved indgange. Stormødet kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter stormøde vedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, cykelskure, øvrigt på skure ved indgange samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med stormødevedtagelse.
- (9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan stormødet kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan stormødet forlange det udført af håndværkere på andelshaverens regning.

§ 10

- Forandringer**
- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer/forbedringer inde i boligen. Forandring/forbedringen skal anmeldes skriftligt for stormødet senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, og iværksættelse af forandringen/forbedringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med stormødet. Stormødet kan fastsætte nærmere regler herom.
- (10.2) Såfremt forandringerne/forbedringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan stormødet ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne/forbedringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

- (10.3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer/forbedringer af boligens ydre eller af redskabsskure, med mindre stormødet inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen/forbedringen. Stormødet kan nægte at godkende en anmodning om forandring/forbedring, såfremt stormødet skønner, at forandringen/forbedringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Stormødet kan fastsætte regler om placering og udformning af hegn.
- (10.4) Alle forandringer/forbedringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.5) Foreningen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringer/forbedringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for stormødet inden arbejdet iværksættes.

§ 11

Fremleje

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) En andelshaver er, når han har beboet lejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med stormødets tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Hvis andelshaveren har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før en ny fremleje kan godkendes.
Fremleje kan efter stormødets tilladelse, godkendes ved svigtende salg, såfremt huset har været fraflyttet i minimum 1 år og har været sat til salg i minimum 1 år ved autoriseret mægler. Fremlejeperioden kan maksimalt være 2 år og kan ikke gentages. Stormødet skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Denne bestemmelse ændrer ikke §17, som giver stormødet mulighed for at tage stilling til salg af ubenyttede boliger.
- (11.4) Leje af enkelte værelser i fælleshuset kan tillades andelshavere af stormødet på de på stormødet fastsatte betingelser.

§ 12

Husorden

- (12.1) Det er ikke tilladt at holde hverken hund eller kat. Stormødet kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ 13

Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Stormødet skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter førstkommande stormøde efter at have modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
 - A) Den, der indstilles af andelshaveren, hvis overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig med anden andelshaver eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Der kan dispenseres fra ét års reglen vedr. fælles husstand med simpelt flertal på stormødet.
 - B) Andre andelshavere eller deres ægtefæller / registret partner / samlever har dernæst

fortrinsret.

Er der flere end én af ovenstående, der ønsker at gøre brug af denne mulighed, er der fortrinsret til den person, der har boet længst tid i foreningen.

- C) En fremlejer kan ved simpelt stemmeflertal på et stormøde gives fortrinsret efter ovenstående. Hvis flertal ikke kan opnås, flyttes fremlejerens fortrinsret til placering på venteliste iht. D).
- D) 1. En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos foreningen. Stormødet kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnning, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt, skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
2. Indtegnede på ventelisten står efter anciennitet. Når der er flere interesserede købere, der er villige til at betale den udbudte pris, forbeholder foreningen sig ret til at prioritere på ventelisten. Stormødet skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgers husstand, samt ansøgerens mulighed og holdning til at deltage i det nødvendige fællesskab.
- Når en andel sættes til salg, beslutter stormødet, om der skal prioriteres ved dette salg, og hvordan der skal prioriteres.
- E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3) En andelshaver, der ønsker at fraflytte, skal sige op med 3 måneders skriftlig varsel til bestyrelsen den første i en måned. Foreningen skal senest 1 måned før opsigelsesperiodens udløb give besked om ny andelshaver efter A), B), C), D, idet E) i modsat fald træder i kraft.
- (13.4) Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

§ 14

Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af stormødet, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Stormødet kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- 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. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.
- B) 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 installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- (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 og specielt det katalog der er gældende for AB Uldalen. 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 og bestyrelsen i samarbejde.
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre, 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. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (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) Senest 8 dage efter underskrift af overdragelsesaftale indsætter erhverver et forskud svarende til 3 mdr. husleje på foreningens konto. Overdragelsessummen eller efter indbetaling af forskud, resten af overdragelsessummen, skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – 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, restancer til vaskeri og fællesspisning o. lign. 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 og senest 14 dage 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 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger 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.
- (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån

- (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Ubenyttede boliger

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

§ 18

Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, henvises til (13.2)
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 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 og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer stormødet, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reg-

lerne i § 15.

§ 19

- Samlivsophævelse**
- (19.1) 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.
- (19.2) 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.
- (19.3) 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 §§ 14-15 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.

§ 20

- Opsigelse**
- (20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21

- Eksklusion**
- (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af stormødet:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.
 - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer stormødet, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22

- Ledige boliger**
- (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal stormødet ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør stormødet frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

Stormøder

- (23.1) Foreningens højeste myndighed er stormødet.
Bestyrelsen bestemmer datoer for stormøder og udarbejder dagsorden. Dagsorden for stormødet bekendtgøres via e-mail til alle beboerne senest 8 dage før mødets afholdelse. Forslag der ønskes behandlet på stormødet bekendtgøres via e-mail med mindst 1 dags varsel.
- Ekstraordinært stormøde kan indkaldes af ethvert medlem af andelsboligforeningen med mindst 3 dages varsel, ved samme fremgangsmåde som ovenstående.
- Bestyrelsen udarbejder referat fra alle stormøder og udsender dem pr. e-mail. Referat skal godkendes på førstkommende ordinære stormøde.
- (23.2) Der afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb et ordinært stormøde, herefter kaldet generalforsamling med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Herunder værdifastsættelse af boligerne.
 - 3) Valg til bestyrelsen
 - 4) Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - 5) Valg af interne revisorer
 - 6) Forslag.
 - 7) Eventuelt.
- (23.3) Budgetstormøde afholdes inden budgetårets start. Budgettet skal vedtages med flertal iht. (25.2)

§ 24

Indkaldelse m.v.

- (24.1) Bestyrelsen indkalder til stormøder. Ethvert medlem af foreningen kan indkalde til ekstraordinært stormøde. Stormøder indkaldes via mail med 8 dages varsel, der dog ved ekstraordinært stormøder om nødvendigt kan forkortes til 3 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for stormødet.
- (24.2) Et forslag kan kun behandles på et stormøde, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne via e-mail senest 1 dag før stormødet er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Forslagsstiller skal selv være til stede, idet forslaget i modsat fald bortfalder.
- (24.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på stormøder samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. 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 stormøder.
- (24.4) Hver andel giver een stemme. Såfremt en andel er delt mellem flere indehavere, deles andelens stemme mellem antallet af indehavere med en lige stor del til hver og indgår i det samlede antal stemmer med denne brøk i de forskellige afstemninger. 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 een stemme i henhold til fuldmagt.
- (24.5) I tilfælde, hvor et medlem står som ejer af flere andele jf. (3.4) har dette medlem kun én stemme.

(24.6) Stk. 1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav jf. gældende lovgivning) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse og telefonnummer eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for at opdatere ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

§ 25

Flertal

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

(25.2) Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, **om** henlæggelse 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 et stormøde med flertal på mindst ¾ af de mulige stemmer.

Forslag om væsentlige ekstraordinære økonomiske dispositioner dvs. dispositioner til mere end kr. 30.000 kræver også ¾ stemmeflertal.

Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på et sådant stormøde, indkaldes til nyt stormøde med mindst 8 dages varsel, hvor beslutning kan træffes med mindst ¾ af de fremmødte medlemmers stemmer under forudsætning af, at de fremmødte på første stormøde har stemt for forslaget.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på et sådan stormøde, indkaldes til nyt stormøde med mindst 14 dages varsel, hvor beslutning kan træffes med mindst ¾ af de fremmødte medlemmers stemmer under forudsætning af, at de fremmødte på første stormøde har stemt for forslaget.

§ 26

Dirigent m.v.

(26.1) Stormødet vælger selv sin dirigent.

(26.2) Bestyrelsen skriver protokollat (referat) for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen og referenten. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelse

(27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre stormødernes beslutninger.

§ 28

Bestyrelsesmedlemmer

- (28.1) Bestyrelsen består af 3 medlemmer og bestyrelsen konstituerer sig selv.
- (28.2) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 3 år ad gangen. Valg til bestyrelsen finder sted ved at 1 medlem er på valg hvert år.
- (28.3) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.4) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted én gang.
- (28.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Møder

- (29.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (29.2) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

Tegningsret

- (30.1) Foreningen tegnes af hele bestyrelsen.

§ 31

Administration

- (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (31.3) Foreningens midler skal indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages betaling via netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto. Der kan dog oprettes en konto med et maksimum træk på 30.000 kr. som kan disponeres af et bestyrelsesmedlem alene, til brug for daglige mindre udbetalinger.
- (31.4) Generalforsamlingen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste(periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32

Regnskab

- (32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar – 31. december
- (32.2) 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.
- (32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- (32.4) Hvert år medtages i budgettet og 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.

§ 33

Revision

- (33.1) Generalforsamlingen kan vælge en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol. Såfremt der ikke er valgt professionel revision, skal der altid være valgt 2 interne revisorer. Interne revisorer aflægger skriftlig erklæring til generalforsamling.

§ 34

- (34.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til generalforsamling

§ 35

Opløsning

- (35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af stormødet.
- (35.2) 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.

Således vedtaget på foreningens stormøde den 23.03.2026

I bestyrelsen

Line Juhl

Trine Bødker

Karen Søe Pedersen