



CVR nr. 29 87 53 08
www.omegaparken.dk

Andelsboligforeningen
OMEGAPARKEN

8260 Viby J

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen
OMEGAPARKEN

*Vedtaget på den stiftende generalforsamling 15. januar 1992
med senere ændringer vedtaget 15/10 1993, 9/3 1994, 11/4 1994, 6/3 1995 og 16/2 1998
samt 20/2 2002, 25/2 2004, 24/11 2004, 23/2 2005, 21/2 2007, 18/3 2015 og 15/3 2017.*

Indholdsfortegnelse

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

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Omegaparken.
- 1.2. Foreningens hjemsted er i Aarhus kommune.

§ 2 FORMÅL

- 2.1. Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen, matr.nr. 38 g, Viby by, Viby J., beliggende Omegaparken 1-17 og 2-32.

§ 3 MEDLEMMER

- 3.1. Som andelshaver kan optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind en bolig i foreningens ejendom, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jfr. § 4.
- 3.2 Som andelshaver optages almindeligvis dog kun personer over 50 år, som ikke har børn under eller i den skolepligtige alder.

§ 4 INDSKUD

- 4.1. Indskud udgør et beløb, svarende til:
kr. 202.000 for boligtype A,
kr. 173.000 for boligtype B og
kr. 144.000 for boligtype C.
- 4.2. Indskuddet skal indbetales kontant

§ 5 HÆFTELSE

- 5.1. Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2. For de lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom
- 5.3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for 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. Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer i henhold 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev 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 BENYTTELSE AF ANDELSBOLIGEN

- 7.1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- 7.2. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.
- 7.3. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 7.4. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8 BOLIGAFGIFT

- 8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 8.2. Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue jfr. § 6 stk. 1.
- 8.3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 8.4. Boligafgiften betales månedligt den 5. 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 VEDLIGEHOVELSE

- 9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og terrassedøre og vinduer.
En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, løsnede fliser i køkken og badeværelse.
En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen bortset fra almindelig slid og ælde.
- 9.2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen tilknyttede haveareal. Generalforsamlingen 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 generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 20.

§ 10 FORANDRINGER

- 10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen. Enhver forandring skal – inden den bringes til udførelse – anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger før iværksættelse.
- 10.2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

- 10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskuret eller at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- 10.4. En andelshaver kan frit opsætte læhegn ved egen bolig inden for følgende rammer:
- Der skal være tale om flethegn, lamelhegn eller lignende af træ, som skal behandles med træbeskyttelse i grønne eller lysebrune naturfarver.
 - Hegnet skal placeres vinkelret på eller parallelt med husrækken og mindst 50 cm fra hæk.
 - Hegnet må maksimalt være 120 cm højt og længden maksimalt 3 m ved placering vinkelret på husrækken og 4 m ved placering parallelt med husrækken.
- Bestyrelsen kan dispensere fra de nævnte rammer.
- 10.5. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

§ 11 FREMLEJE

- 11.1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af andelsboligen 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 andelsboligen i normalt et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lign. for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.
- Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo andelsboligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.
- Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 11.3. Fremleje eller udlån 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. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- 12.3. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 OVERDRAGELSE

- 13.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2. 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 anmeldelse om, hvem der indstilles.
- 13.2. Fortrinsret til at overtage andelsboligen skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig inden for bebyggelsen eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

- B. Andre andelshavere, der - senest 14 dage efter, at det ved brev eller opslag er bekendtgjort, at der bliver en bolig ledig - overfor bestyrelsen tilkendegiver, at de ønsker at bytte deres nuværende bolig

med den ledigblevne. Melder der sig flere interesserede andelshavere inden fristens udløb, trækkes der lod mellem disse.

C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der er først indstillet på ventelisten, går forud for senere indtegnede. Bestyrelsen kan dog beslutte at fravige rækkefølgen på ventelisten. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten og betale et gebyr herfor, idet de ellers kan slettes.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

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

13.4. Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løvsøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14 PRIS

14.1. Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen 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. 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.

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, 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, bad, skabe og fliser m.m., 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 andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

E. Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristilæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.

Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer, der tilhører andelsboligen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, skal beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

- 14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsboligen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhververen kan indtil overtagelsesdagen frit afvise eller fortryde købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 14.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 14.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 FREMGANGSMÅDE

- 15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- 15.2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuel senere ekstraordinær 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 m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- 15.3. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- 15.4. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

- 15.5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 15.6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 15.7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- 15.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 UBENYTTET ANDELSBOLIGER

- 16.1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17 DØDSFALD

- 17.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.
- 17.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, efter stk. 1., kan andelsboligen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- 17.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk 3-8 om indbetaling af afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- 17.4. Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 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 § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og

§ 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18 SAMLIVSOPHÆVELSE

- 18.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- 18.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende sted ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 18.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen 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 § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefællesskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling af afregning, idet forsætten- de ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19 OPSIGELSE

- 19.1. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20 EKSKLUSION

- 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, jfr. § 9, stk. 6,
 - C. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.
- 20.2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, 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:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder fastsættelse af salgspriser for andele ved eventuelt salg i det kommende år.
4. Forelæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse og fastsættelse af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelse, herunder formand og kasserer.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

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

§ 22 INDKALDELSE M.V.

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

22.2. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

22.3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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 et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

22.5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23 FLERTAL

23.1. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 15 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

23.2. 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 5 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 5 % 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 maksimum på fremtidig ydelse - kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

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

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

§ 24 DIRIGENT M.V.

- 24.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.
- 24.2. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet, eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25 BESTYRELSE

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

§ 26 BESTYRELSESMEDLEMMER

- 26.1. Bestyrelsen består af en formand, kasserer og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens beslutninger.
- 26.2. Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Formanden vælges i ulige år og kassereren i lige år.
- 26.3. De øvrige medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at 1 bestyrelsesmedlem afgår i lige år og 2 bestyrelsesmedlemmer afgår i ulige år.
- 26.4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 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 husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 26.7. Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 26.8. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
Ved formandens eller kassererens fratræden fungerer et andet medlem 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 indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27 MØDER

- 27.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt denne eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.
- 27.2. Et bestyrelsesmedlem skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har været til stede.
- 27.3. I øvrigt træffer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- 27.4. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede til indvarslet møde. Beslutning træffes ved simpelt flertal.

§ 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 økonomiske og juridiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

29.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

29.3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

29.4. Bestyrelsen 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, er kassereren ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

29.5. 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.

§ 30 ÅRSRAPPORT

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

30.2. I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på **andelsboligerne**, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

30.3. Hvert år medtages i årsrapporten 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 eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

31.2. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 32 OPLØSNING

32.1. Opløsning af foreningen kan kun ske ved likvidation. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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