## Andelsboligforeningen

## Østtoppen

## Hjortshøj

## VEDTÆGTER

## Version 7.2 - 2016

*Indhold:*  
  
*§ 1. Navn og hjemsted 3*

*§ 2. Formål 3*

*§ 3. Medlemmer 3*

*§ 4. Indskud 3*

*§ 5. Hæftelse 3*

*§ 6. Andel 4*

*§ 7. Boligaftale 4*

*§ 8. Boligafgift 4*

*§ 9. Vedligeholdelse 4*

*§ 10. Forandringer af andelshavernes boliger og haver 5*

*§ 11. Forandringer af fælles bygninger og arealer 5*

*§ 12. Fremleje 6*

*§ 13. Husorden 6*

*§ 14. Overdragelse 6*

*§ 15. Pris 7*

*§ 16. Fremgangsmåde 8*

*§ 17. Ubenyttede boliger 9*

*§ 18. Dødsfald 9*

*§ 19. Samlivsophævelse 9*

*§ 20. Opsigelse 9*

*§ 21. Eksklusion 9*

*§ 22. Ledige boliger 10*

*§ 23. Generalforsamling 10*

*§ 24. Indkaldelse m.v. 10*

*§ 25. Flertal 11*

*§ 26. Dirigent mv. 11*

*§ 27. Bestyrelse og faste udvalg 12*

*§ 28. Bestyrelsesmedlemmer 12*

*§ 29. Udvalg 12*

*§ 30. Møder 13*

*§ 31. Tegningsret 13*

*§ 32. Administration 13*

*§ 33. Budget og regnskab 13*

*§ 34. Revision 14*

*§ 35. Udsendelse af regnskab 14*

*§ 36. Opløsning 14*

## § 1. Navn og hjemsted

1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen ØSTTOPPEN

1.2. Foreningens hjemsted er i Århus Kommune.

## § 2. Formål

2.1. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen Østergårdstoften 10 – 46, 8530 Hjorts- høj.

## § 3. Medlemmer

3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor 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. Som andelshaver kan endvidere optages børn, hvis forældre flytter ind i en bolig som lejer i fore- ningens ejendom, eller forældre hvis børn flytter ind i en bolig som lejer i foreningens ejendom.

3.3. 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 an- delen 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 § 16.

3.4. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.5. Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.6. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boli- gen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbrin- gelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lig- nende.

3.7. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der opta- ges som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig

for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

## § 4. Indskud

4.1. Indskud udgør et beløb svarende til:

430.750,00 kr. for boligtype A, 125 m² + udhus

292.910,00 kr. for boligtype B, 85 m² + udhus

4.2. Alle indskud 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 efter indflytning i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og solidarisk, såfremt kredi- tor 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 reg- lerne i §§ 14 – 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligfore- ningslovens § 6 b.

6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der

kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren be- taler 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 be- taler for eventuel vurdering af forbedringer mv.

6.4. 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 fra nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 19.

6.5. 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. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaf- tale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## § 8. Boligafgift

8.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlin- gen.

8.2. Boligafgiften betales månedsvis bagud på den sidste hverdag i måneden.

8.3. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadratmeter med hensyn til ydelsen på realkreditlånet, ejendomsskat, vedligehold bygninger og hensættelser hvorimod udgiften til øvrig drift betales pr. bolig med lige stort beløb pr. bolig.

## § 9. Vedligeholdelse

9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligehol- delse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som 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. Gene- ralforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles el- ler egne hegn.

9.3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdel- sesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med ved- ligeholdelsesplanen.

9.5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødven- dig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedlige-

holdelse ikke inden fristens udløb kan bestyrelsen for andelshaverens regning lade arbejdet udføre

og andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

## § 10. Forandringer af andelshavernes boliger og haver

10.1. Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i boligen, herunder at opføre udestuer, al- ternativt overdækkede terrasser i henhold til de vedtagne retningslinjer herfor. Enhver forandring skal senest 3 uger inden den bringes til udførelse anmeldes for bestyrelsen. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske senest 14 dage efter anmeldelsen. Indsigelsen betyder, at iværksættelse af forandringen skal udskydes indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.2. Det er andelshaverens ansvar at evt. udestuer og overdækkede terrasser er forsikrede. Bygnings- delen tilføjes den oprindelige police, og den enkelte andelshaver betaler tillægspræmien.

10.3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværk- sættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omfor-andring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.4. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

10.5. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i 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 byggelovningen eller tilladelse efter andre offentlige for- skrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

## § 11. Forandringer af fælles bygninger og arealer

11.1. Ændringer og nyetableringer af fælles bygninger og arealer kan kun foretages efter indstilling fra bestyrelsen med efterfølgende beslutning på en generalforsamling eller som en andelshavers for- slag til beslutning på en generalforsamling.

11.2. Hver enkelt andelshaver kan nedlægge veto mod beslutninger, som væsentlig griber ind i eller æn- drer andelens tilstødende fællesarealer. Et veto skal meddeles skriftligt til bestyrelsen senest 7 da- ge efter generalforsamlingen, og medfører automatisk forkastelse af den på generalforsamlingen i øvrigt godkendte beslutning.

11.3. Hvis min. 25% af andelshaverne kræver det, kan et veto behandles på en ekstraordinær genera l- forsamling indkaldt til dette formål, og hvor et veto kan afvises, hvis 90% af andelshaverne stem-

mer for det.

11.4. Indtil et nedlagt veto er accepteret eller afvist ved en ekstraordinær generalforsamling må beslut- ninger, der er nedlagt veto imod, ikke gennemføres.

## § 12. Fremleje og korttidsudlejning

12.1. 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.

12.2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller –låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsan- bringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, ferieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlig grunde, så som svigtende salg. Best y-

relsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

12.3. Bestyrelsen kan ikke nægte godkendelse af udlejning til andelshaverens forældre eller børn jfr. §

3.2.

12.4. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingel- ser.

12.5.    En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 5 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest en uge før opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 6.

12.6.   Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

## § 13. Husorden

13.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husor- den, husdyrhold m.v.

13.2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeho l- des indtil dyrets død.

## § 14. Overdragelse

14.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter regler- ne i § 14.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrel- sen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

14.2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reg- lerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den an- delshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra D.

C. Andre personer der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen væl- ger at føre venteliste over kommende andelshavere, kan bestyrelsen frit vælge fra venteli- sten og træffe beslutning om, hvem der skal have tildelt den ledige bolig. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten herunder blandt andet fastsætte gebyrer for indtegning, fastsætte 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.

D. Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

## § 15. Pris

15.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 15 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort ef- ter nedenstående retningslinjer:

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 generalforsam- ling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i an- delsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og an- dre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er u-

anset 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. 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 beslut- te, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Ændringer og forbedringer af de oprindelige

materialevalg skal ikke afskrives særskilt, men medtages i værdien af andelen på samme måde, som de oprindelige materialer ville være medtaget.

C. Værdien af forbedringer af det til boligen hørende haveareal undtaget planter og træer fast- sættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hen-

syntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pris- tillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

15.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med ud- gangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsbolig- foreningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansæt- tes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der til- hører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

15.3. 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.

15.4. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udar- bejdet af den fraflyttende andelshaver.

15.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse

af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdel- sesstand, 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, hvorle- des 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 voldgif- ten.

15.6. Andelshavere der har betalt for gavlvinduer som særligt/individuelt tilkøb har ret til at medtage vær- dien af disse som individuelle tilkøb ved fremtidigt salg af deres andele. Værdien fastsættes til anskaffelsessummen, og medtages i værdien af andelen på samme måde som de øvrige vinduer i boligen.

Anskaffelsessummen for gavlvinduer udgør følgende:

Bolig A10 – Østergårdstoften 10: kr. 35.000,00

Bolig A18 – Østergårdstoften 18: kr. 30.575,00

Bolig A20 – Østergårdstoften 20: kr. 22.500,00

Bolig A32 – Østergårdstoften 32: kr. 30.000,00

Bolig B34 – Østergårdstoften 34: kr. 15.000,00

Bolig B46 – Østergårdstoften 46: kr. 15.000,00

Andelsboligforeningen forestår i øvrigt al vedligeholdelse af disse vinduer, herunder eventuel ud- skiftning, på samme måde og i samme omfang som andelsboligforeningen skal vedligeholde de øvrige vinduer i bebyggelsen, jf. § 9.

## § 16. Fremgangsmåde

16.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standard formular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt prisstillæg eller nedslag for vedligeholdelses-stand.

16.2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens ved-tægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgle-oplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforenin-genslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

16.3. Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørene forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

16.4. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsen og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refundere udgiften til forespørgsel af andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshaverene og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

16.5. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på forenin- gens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelses- dagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andels- boligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

16.6. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lig- nende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er forenin- gen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

16.7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennem gå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbed- ringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrø- rende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gælden- de overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisned-

slag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et til-

svarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

16.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-5 skal afregnes senest 10 hver- dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 17. Ubenyttede boliger

17.1. Såfremt der ikke inden 3 måneder efter at en andelshaver er fraflyttet sin bolig er fundet en ny an- delshaver, eller der foreligger en overdragelsesaftale i strid med bestemmelserne herom, bestem- mer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvor- efter afregning finder sted som anført i § 16.

## § 18. Dødsfald

18.1. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle eller faste samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gi- ves fortrinsret først til personer som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

18.3. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.

## § 19. Samlivsophævelse

19.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndig- hedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboel- se af boligen.

19.2. Reglerne 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 andels- haveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

19.3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse.

## § 20. Opsigelse

20.1. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan ale- ne udtræde efter reglerne i §§ 14 – 19 om overførsel af andelen.

## § 21. Eksklusion

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

A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengein- stitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 1.

C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke fore- tager 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 bestem - melser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

21.2. Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær eller ekstra-

ordinær generalforsamling.

21.3. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen 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 ind- stillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 14. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit hvem der skal overtage boligen.

## § 23. Generalforsamling

23.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2. 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 årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse af års- regnskabet

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

5. Behandling af indkomne forslag

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor

7. Valg af udvalgsmedlemmer og fastsættelse af udvalgsopgaver til faste udvalg

8. Valg af bestyrelsesmedlem og suppleant til Grundejerforeningen Østergårdstoften i henhold til Grundejerforeningens vedtægter

9. Eventuelt

23.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 24. Indkaldelse m.v.

24.1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalfor- samling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for gene- ralforsamlingen.

24.2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 da- ge før generalforsamlingen. Forslag skal for sikring af forståelse af dette ledsages af nødvendige bilag og ved forslag som indeholder økonomi for foreningen tillige et budget baseret på bindende tilbud eller gældende prislister fra leverandører.

24.3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne har fået tilsendt revideret dagsorden samt bilag i henhold til § 24, stk..2 senest

4 dage før generalforsamlingen og dermed er gjort bekendt med at det kommer til behandling.

24.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver an- delshaver 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 generalforsamlingen.

24.5. Hver andel har 2 stemmer og det samlede antal stemmer i andelsboligforeningen er således 38.

De 2 stemmer tilhører personen/personerne i henhold til andelsbevis. Ét tilstedeværende medlem af en andelshaver kan afgive andelens to stemmer, uden at der kræves fuldmagt for dette.

24.6. Afstemning foretages enten ved håndsoprækning eller, hvis blot ét medlem af én andelshaver øn- sker det, ved skriftlig hemmelig afstemning. En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt hus- standsmedlem eller til en anden andelshaver. Et medlem af en andelshaver kan dog kun afgive 2 stemmer for én anden andelshaver i henhold til fuldmagt.

## § 25. Flertal

25.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslut- ninger som nævnt i stk. 2 – 6. Dog skal altid mindst ⅓ af samtlige mulige andelshavere være re- præsenteret.

25.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem bo- ligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finan- siering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 5%, eller om henlæggelse til sådanne ar- bejder med et beløb, der overstiger 5% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en gene- ralforsamling, hvor mindst 90% af samtlige andelshavere er repræsenteret og med et flertal på mindst 90% af ja eller nej stemmer. Er ikke mindst 90% af samtlige andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 90% ja eller nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 90% af ja og nej stemmer, uanset hvor mange andelshavere, der er repræsenteret.

25.3. Ændring af vedtægternes § 2 kræver 100% enighed og tilslutning blandt andelshaverne.

25.4. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæf- ter personligt.

25.5. Ændring af paragraffer indeholdende krav om kvalificeret flertal (brøkdel eller procentsats) kræver tilsvarende kvalificerede minimum herfor.

25.6. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal

påmindst 4/5 samtlige andelshavere og 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af andels­havere 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 e n-

deligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange an-

delshavere der er repræsenteret.

## § 26. Dirigent mv.

26.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

26.2. Bestyrelsen skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passe- rede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## § 27. Bestyrelse og faste udvalg

27.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og ud- føre generalforsamlingens beslutninger.

27.2. Generalforsamlingen vælger medlemmer til faste udvalg, som skal bistå bestyrelsen med rådgiv- ning i konkrete spørgsmål samt med praktiske opgaver. Udvalg er ansvarlig for praktisk gennemfø- relse af de pålagte opgaver. Udvalg har ingen beslutningsmyndighed, men skal i forhold til forslag og løsninger alene indstille sådanne til bestyrelsens beslutning.

## § 28. Bestyrelsesmedlemmer

28.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere ~~4~~ bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlin- gens bestemmelse. Genvalg kan finde sted.

28.2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

28.3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

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

28.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

28.6. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en kasserer og, hvis bestyrelsen ønsker det, en sekretær.

28.7. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for ti- den indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden skal blandt bestyrelsens medlemmer vælges en anden formand, som skal fungere i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalfor- samling.

## § 29. Udvalg

29.1. Drifts- og vedligeholdelsesudvalg

A. Driftsudvalget består af en udvalgsformand og minimum 2 medlemmer.

B. Driftsudvalgets opgaver omfatter gennemførelsen af driftsplaner for bygninger og installatio- ner og besluttes i detaljer af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen.

29.2. Byggeudvalg

A. Byggeudvalget består af en udvalgsformand og minimum 2 medlemmer.

B. Byggeudvalgets opgaver omfatter vurdering af andelshaveres ønske om bygningsændringer og rådgivning af bestyrelsen i forbindelse med om- og tilbygninger for sikring af overholdelse af § 10.

29.3. Haveudvalg

A. Haveudvalget består af en udvalgsformand og minimum 2 medlemmer.

B. Haveudvalgets opgaver omfatter rådgivning af bestyrelsen vedrørende indretning af andels- boligforeningens fællesarealer og besluttes i detaljer af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen. Tillige er det haveudvalgets opgave at sikre vedligeholdelse af alle fælles- arealer.

## § 30. Møder

30.1. 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 sa- gens afgørelse.

30.2. Bestyrelsen skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrel- sen.

30.3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden, der bl.a. kan indeholde uddelegering af nærmere fastsatte opgaver til forskellige udvalg, valgt blandt foreningens medlemmer.

## § 31. Tegningsret

31.1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening, heraf skal den ene være formand.

## § 32. Administration

32.1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridi- ske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

32.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendom- mens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder anvendelse.

32.3. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et statsauto- riseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrel- sen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregn- skaber og periodiske udbetalinger.

32.4. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på sær-

skilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hæv- ning 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, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

32.5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelsha- verne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikrings- summens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## § 33. Budget og regnskab

33.1. Bestyrelsen fremlægger på den årlige ordinære generalforsamling forslag til budget, som skal god- kendes af generalforsamlingen. Det godkendte budget skal opfattes som en økonomisk ramme, og udløsning af budgetposter kræver i hvert enkelt tilfælde efterfølgende godkendelse af bestyrelsen bortset fra faste pligtige omkostninger. Bestyrelsen kan afvise udløsning af budgetposter, hvis den skønner foreningens økonomi har ændret sig betydeligt i forhold til den økonomiske situation gæl- dende ved godkendelse af budgettet.

33.2. Budgettet skal indeholde samtlige omkostninger, som foreningen er forpligtet til at afholde, og her- under blandt andet afdrag og rente af realkredit- og banklån, skatter, afgifter og renovation, lovplig- tige forsikringer, fælles el og vand, nødvendige omkostninger til ren- og vedligeholdelse, revisorom- kostninger, evt. omkostninger til administrator, grundejerforeningskontingent, nødvendige omkost-

ninger til advokat og andre rådgivere, bestyrelsens møde- og administrationsomkostninger, fælles abonnement til kabel-TV samt henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse. Derudover kan budgettet

indeholde poster som foreningen ikke er pligtig til at afholde eller som ikke er nødvendige for fore-

ningens virke. Disse poster må dog ikke samlet set medvirke til stigning i boligafgiften udover 2%

med mindre der er 100% enighed blandt alle andelshavere herom.

33.3. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og under- skrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. juli – 30. juni.

33.4. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.

33.5. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter §§ 4 og 17.

33.6. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fon- den kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, for- bedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## § 34. Revision

34.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

## § 35. Udsendelse af regnskab

35.1. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling eller senest samtidig med udsendelse af revideret dagsorden i henhold til § 24 stk. 3.

## § 36. Opløsning

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

36.2. 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 ordinære generalforsamling 22. oktober 2015

Vedtægter version 7.1 afløser version 7 vedtaget på foreningens generalforsamling 20. november 2014

I bestyrelsen:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Peter Møller-Hansen |  | Sten Madsen |  | Tine Christensen |
| Formand |  | Kasserer |  |  |

Helle Nyholm Mads Malthesen