

## VEDTÆGTER

for

**”Andelsboligforeningen Sønderrisparken”**

### § 1.

#### Navn og hjemsted:

**stk. 1.**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Sønderrisparken.

**stk. 2.**

Foreningens hjemsted er Esbjerg Kommune.

### § 2.

#### Formål:

**stk. 1.**

Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere del af ejendommen **matr.nr. 1 TS Sønderris**, Esbjerg, der omfatter 13 private andelsboliger.

**Stk. 2**

Den endelige arealfastansættelse sker i henhold til den udarbejdede situationsplan og efter opmåling af en autoriseret landinspektør.

### § 3.

#### Medlemmer:

##### stk. 1.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har underskrevet tegningsaftale med andelsboligforeningen og stillet garanti for indskud. Ligeledes kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver der 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.

##### stk. 2.

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

##### stk. 3.

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

##### stk. 4.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

### § 4.

#### Indskud:

##### stk. 1.

Indskud udgør et beløb svarende til kr. 153.000,00 . Indskud er incl. carport.

##### stk. 2.

Indskuddet skal indbetales kontant.

### § 5.

#### Hæftelse:

##### stk. 1.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

##### stk. 2.

En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6.

### Andel:

#### stk. 1.

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

#### stk. 2.

Andelen i foreningens formue kan gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelshaverne er berettiget til at optage lån mod sikkerhed i andelen forudsat sådanne lån ikke overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet.

Den der finansierer en andelshavers indskud i andelsboligforeningen kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen. Panthaveren kan ikke forlange lånet indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, som er lavere end den pris, der er tilladt efter § 14, eller vedtaget, at foreningen gennemfører arbejder eller optager lån.

#### stk. 3.

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:

#### stk. 1.

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

#### Stk. 2.

Kommunalbestyrelsen og andelsboligforeningens bestyrelse kan tillade, at der fra boligerne drives virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde under forudsætning af:

- a) at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig.
- b) at virksomheden drives sådan, at boligens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- c) at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
- d) at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende bolig.

## § 8.

### **Boligafgift:**

#### **stk. 1.**

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

#### **stk. 2.**

Boligafgiftens størrelse fastsættes forholdsmæssigt i forhold til antalkvadratmeter, som den enkelte andelshaver har brugsret til.

#### **stk. 3.**

Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, bortset fra renovation og vandafledningsafgift, til forsikringer, til vedligeholdelse og fornyelse fordeles ligeledes forholdsmæssigt efter antal kvadratmeter, jfr. stk. 2.

#### **stk. 4.**

Den resterende del af andelsboligforeningens udgifter fordeles i forbindelse med fastsættelse af boligafgiften med lige store beløb pr. bolig.

#### **stk. 5.**

Andelshavernes forbrug af vand, vandafledning, antennebidrag, varme, og el er ikke omfattet af boligafgiften.

## § 9.

### **Vedligeholdelse:**

#### **stk. 1.**

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen og carport bortset fra vedligeholdelse 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, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

#### **stk. 2.**

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

#### **stk. 3.**

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.

#### **stk. 4.**

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, carporte, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Træværk som efterfølgende er opført, skal alene vedligeholdes af den enkelte andelshaver. Vedligeholdelsen skal foregå på samme tidspunkt som den øvrige vedligeholdelse foregår. Udgiften til denne vedligeholdelse afholdes af den enkelte andelshaver.

#### **stk. 5.**

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 22.

### **§ 10.**

#### **Forandringer:**

##### **stk. 1.**

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt overfor bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

##### **stk. 2.**

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejds iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

##### **stk. 3.**

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

##### **stk. 4.**

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 for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

## § 11.

### Fremleje:

#### stk. 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.

#### stk. 2.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

#### stk. 3.

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

## § 12.

### Husorden:

#### stk. 1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jfr. dog stk. 3.

#### stk. 2.

Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død. Ved indflytning er andelshaverne således berettiget til at medbringe bestående husdyrhold.

#### stk. 3.

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret for husdyrhold.

#### stk. 4.

Husdyrhold må aldrig være til gene for øvrige andelshavere, hverken med hensyn til adfærd, støj, lugt eller efterladenskaber.

## § 13. Overdragelse:

### stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

### stk. 2.

Fortrinsret til at overdrage 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, 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 frigives, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- D) Andre, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- E) Uanset foranstående bestemmelser i litra A til litra D, skal kommunalbestyrelsen i henhold til nuværende lovgivning tilbydes hver 10. bolig, der bliver ledig, og som søges overdraget. Kommunalbestyrelsens anvisningsret finder ikke anvendelse, hvis et husstandsmedlem efter vedtægten har krav på at fortsætte sit medlemskab eller overtage en andel og bolig. Endelig berøres andelshaverens adgang til at bytte bolig med en anden andelshaver eller lejer af en beboelseslejlighed ikke af anvisningsretten. Kommunalbestyrelsen skal inden for 2 uger efter modtagelsen af underretningen fra bestyrelsen efter pkt. 1 give meddelelse til andelsboligforeningen, om kommunalbestyrelsen ønsker anvisningsret til den aktuelle bolig. Andelsboliger, som kommunalbestyrelsen erhverver, kan kommunalbestyrelsen videresælge eller udleje. Ved opgørelsen af det antal boliger, som skal tilbydes kommunalbestyrelsen, ses bort fra boliger, som overdrages efter Litra B og C. Andelen af boliger, som kommunalbestyrelsen råder over, kan ikke på noget tidspunkt overstige 10 pct. af foreningens samlede antal boliger.

## § 14.

### Pris:

#### stk. 1.

Prisen for andel og bolig 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. 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, selv om 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, jf. andelsboligforeningslovens regler herom.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. 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 beplantning 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 slidtage.
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

#### stk. 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 eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

#### stk. 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.



**stk. 4.**

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

**stk. 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 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 ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

**§ 15.****Fremgangsmåde:****stk. 1.**

Mellemoverdrager 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 årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

**stk. 2.**

- a) 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.
- b) Overdrager afholder samtlige de udgifter, der er forbundet med salget af andelsboligen.

**stk. 3.**

Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver og eventuelle andre rettighedshavere. Inden afregning skal andelsboligforeningen undersøge, om der i andelsboligbogen er tinglyst rettigheder over andelen. Dette gælder dog ikke, hvis foreningen ikke har afgivet erklæring efter § 4 a i andelsboligforeningsloven vedrørende den pågældende andel. Til skade for den, der ved aftale har fået pant i andelen, kan foreningen kun fradrage sådanne tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, der udspringer af dennes medlemskab af andelsboligforeningen, og for så vidt angår løbende betalinger kun i indtil 1 år fra forfaldsdagen for de enkelte betalinger medmindre andelsboligforeningen inden fristens udløb har indledt og uden unødigt ophold fremmet retsforfølgning efter eksklusion.

Selvom det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsessummen helt eller delvis indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket sine tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver.

**stk. 4.**

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

**stk. 5.**

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**stk. 6.**

Overdragelsessummen, med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 16.

### Tvangssalg af andel:

**stk. 1.**

Salg af en andel i andelsboligforeningen i henhold til fogedrettens beslutning foretages af andelsboligforeningen i overensstemmelse med §§ 5 og 6 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

**stk. 2.**

Andelsboligforeningen skal give andelshaveren mulighed for inden 2 uger, efter at underretning om fogedrettens salgsbeslutning er kommet frem til andelshaveren, at angive sit prisforlangende og oplyse, hvem denne ønsker at indstille som køber af andelen.

**stk. 3.**

Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren, udlægshaveren og de øvrige rettighedshavere om den afforeningen godkendte eller fastsatte pris for andelen samt om indsigelsesret. De pågældende kan da inden 2 uger gøre indsigelse med specificeret angivelse af yderligere priskrav. Fremsættelse af sådan indsigelse hindrer ikke salg til den af

andelsboligforeningen godkendte eller fastsatte pris med forbehold om yderligere priskrav. Sker salg, selvom der er gjort indsigelse mod prisen, underretter andelsboligforeningen den, der har gjort indsigelse. Ønsker den pågældende at fastholde kravet, skal den pågældende indlede retsforfølgning mod køberen inden 4 uger, efter at underretningen er kommet frem til vedkommende.

**stk. 4.**

Andelshaveren skal give andelsboligforeningen og de i tvangssalget øvrige interesserede adgang til at besigtige den til andelen knyttede bolig.

**stk. 5.**

Uden andelshaverens tiltræden kan købers overtagelse af den til andelen knyttede brugsret ikke ske tidligere end den første i den måned, der følger 3 måneder efter det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til andelsboligforeningen og andelshaveren. Andelsboligforeningen skal underrette andelshaveren om overtagelsesdagen senest 4 uger før den aftalte overtagelsesdag, og andelshaveren har da pligt til at fraflytte og ryddeliggøre lejligheden senest 2 uger før overtagelsesdagen.

**stk. 6.**

Andelsboligforeningen kan modregne sine rimelige udgifter ved salget overdragessummen, idet § 15, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

**stk. 7.**

Er salg af andelen til den pris, der er den højst tilladte i henhold til § 5 i andelsboligforeningsloven og § 14 i andelsboligforeningens vedtægter ikke sket inden 15 uger eller en af fogedretten fastsat længere frist fra det tidspunkt, da underretning om fogedrettens salgsbeslutning kom frem til andelsboligforeningen og andelshaveren, kan udlægshaveren forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion.

## § 17.

### Finansiering af andel:

**stk. 1.**

Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, skal andelsboligforeningen efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende bolig, medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning, som er i strid med vedtægtsbestemmelsen om lånegrænse, jfr. § 6, stk. 2.

**stk. 2.**

Vedrører erklæringen erhververen af en andel, er andelsboligforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser, end at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

## § 18.

### Ubenyttede boliger:

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

## § 19.

### Dødsfald:

#### stk. 1.

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

#### stk. 2.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig 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 12 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 12 måneder.
- C) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- D) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

#### stk. 3.

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 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 overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

#### stk. 4.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 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 § 15.

## §20.

### **Samlivsophævelse:**

#### **stk. 1.**

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

#### **stk. 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.

#### **stk. 3.**

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 20 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## §21.

### **Opsigelse:**

Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-20 om overførsel af andelen.

## §22.

### **Eksklusion:**

#### **stk. 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 groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) 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 udlejeren til at ophæve lejemålet.

**stk. 2.**

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 18.

**§ 23.**

**Ledige boliger:**

I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet Indstillingsretten efter § 18, § 19 eller § 22, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

**§ 24.**

**Generalforsamling:**

**stk. 1.**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

**stk. 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 revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsen og valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

**stk. 3.**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller 5 andelshavere, eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

## §25.

### Indkaldelse m.v:

#### stk. 1.

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

#### stk. 2.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

#### stk. 3.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

#### stk. 4.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlinger 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 generalforsamlingen.

#### stk. 5.

Hver andel giver en 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 en stemme i henhold til fuldmagt.

## § 26.

### Flertal:

#### stk. 1.

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

**stk. 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 en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 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 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

**stk. 3.**

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

**stk. 4.**

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 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 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

**§ 27.****Dirigent m.v.:****stk. 1.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

**stk. 2.**

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

**§ 28.****Bestyrelse:**

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



## §29.

### **Bestyrelsesmedlemmer:**

**stk. 1.**

Bestyrelsen består af en formand og 2 bestyrelsesmedlemmer.

**stk. 2.**

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

**stk. 3.**

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

**stk. 4.**

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

**stk. 5.**

Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

**stk. 6.**

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

**stk. 7.**

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanter i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden 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 generalforsamling.

## § 30.

### **Møder:**

**stk. 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.

**stk. 2.**

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

**stk. 3.**

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 31.

### Tegningsret:

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 32.

### Administration:

#### stk. 1.

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

#### stk. 2.

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

#### stk. 3.

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. 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 andelsboligforeningens konto i pengeinstitut.

#### stk. 4.

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævning, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

#### stk. 5.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## §33.

### **Regnskab:**

#### **stk. 1.**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt. Regnskabsåret er kalenderåret.

#### **stk. 2.**

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

#### **stk. 3.**

Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

#### **stk. 4.**

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

## §34.

### **Revision:**

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

## §35.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## § 36.

### Opløsning:

#### stk. 1.

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

#### stk. 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.

#### stk. 3.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 9. marts 2005.

Esbjerg, den 22. marts 2017.

Vedtægterne, som oprindeligt er godkendt på generalforsamling den 9. marts 2005, er her ajourført den 22. marts med de ændringer, som løbende er godkendt på generalforsamlinger.

På bestyrelsens vegne

Jerry Østergaard