

Vedtægter for

Andelsboligforeningen Ufbuen

Indhold

Forord	2
§ 1. Navn og hjemsted	2
§ 2. Formål	2
§ 3. Andelshavere	2
§ 4. Indskud	2
§ 5. Hæftelse	3
§ 6. Andel	3
§ 7. Boligafgift	3
§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse	3
§ 9. Andelshavers vedligeholdelse	4
§ 10. Forandring	4
§ 11. Fremleje	5
§ 12. Husorden	5
§ 13. Salg (Overdragelse)	6
§ 14. Overdragelsessum	6
§ 15. Fremgangsmåde	7
§ 16. Eksklusion	8
§ 17. Generalforsamling	9
§ 18. Bestyrelsen	10
§ 19. Tegningsret	10
§ 20. Administration	11
§ 21. Årsrapport og revision	11
§ 22. Kommunikation	11
§ 23. Opløsning	11

Forord

Vedtægterne er det sæt regler, som sammen med lovgivningen regulerer forholdet mellem andelshaverne og foreningen og andelshaverne indbyrdes. Herudover regulerer vedtægterne hvordan foreningen og ejendommen skal drives.

Bestyrelsen er valgt af andelshaverne til at varetage foreningens og andelshavernes interesser og skal sikre, at foreningens vedtægter bliver overholdt.

Vedtægterne skal altid fortolkes objektivt, sagligt og i respekt af lighedsprincipet, som betyder, at alle andelshavere skal behandles lige. Når vedtægterne giver bestyrelsen bemyndigelse til at træffe en beslutning, skal bestyrelsen derfor altid træffe beslutningen ud fra disse grundprincipper.

§ 1. Navn og hjemsted

Andelsboligforeningens navn er "Andelsboligforeningen Ulfbuen".

Stk. 2. Andelsboligforeningen har adresse på Ulfbuen 1-48, 2620 Albertslund, matr.nr. ax Herstedvester By og har hjemsted i Albertslund Kommune.

§ 2. Formål

Andelsboligforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, herunder varetage andelshavernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Andelsboligforeningen er bl.a. berettiget til - i overensstemmelse med vedtægterne - at opkræve boligafgift mv., at betale fælles udgifter, at tegne forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang det må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

§ 3. Andelshavere

Enhver person, der er fyldt 18 år, og betaler det fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Andelshaver har bopælspligt dvs., at andelshaver skal have folkeregisteradresse i andelsboligen og benytte den som helårsbeboelse for sig og sin husstand. Hver andelshaver må kun benytte én andelsbolig i andelsboligforeningen.

Stk. 2. Familiekøb er tilladt. Det betyder, at bopælspligten kan opfyldes af andelshaverens barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre eller søskende uden, at andelshaveren selv har boet andelsboligen. Der udarbejdes en fremlejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Der henvises i øvrigt til § 11, stk. 2 og § 18, stk. 3.

Stk. 3. En juridisk person, som har købt andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver, kan med bestyrelsens godkendelse optages som andelshaver. Andelshaveren indtræder i rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen og er forpligtet til at betale boligafgift og andre økonomiske forpligtelser, der opkræves af andelsboligforeningen frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videresolgt. Andelshaveren er berettiget til at fremleje andelsboligen i overensstemmelse med vedtægtens § 11. Andelshaveren er forpligtet til, inden 2 år fra auktionsdagen at sælge andelsboligen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1-2. Er andelsboligen ikke solgt indenfor fristen, overtager andelsboligforeningen salget, som gennemføres jf. § 13, stk. 6.

Stk. 5. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af andelsboligforeningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-15 om salg (overdragelse) af andelsboligen.

§ 4. Indskud

Det samlede indskud i andelsboligforeningen udgør 7.770.000 kr. Medlemmernes indskud i andelsboligforeningen udgør:

8 stk.	type 2A	á 120.000 kr.	=	960.000/7.770.000
5 stk.	type 2B	á 127.000 kr.	=	635.000/7.770.000
8 stk.	type 3A	á 181.000 kr.	=	1.448.000/7.770.000
10 stk.	type 3B	á 181.000 kr.	=	1.810.000/7.770.000
11 stk.	type 3C	á 172.000 kr.	=	1.892.000/7.770.000
5 stk.	type 4A	á 205.000 kr.	=	1.025.000/7.770.000

Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den værdiansættelse af andelsboligen, som senest er opgjort og godkendt på en generalforsamling i henhold til § 17.

§ 5. Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende andelsboligforeningen.

Stk. 2. En udtrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andel

Andelshaverne har andel i andelsboligforeningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan, jf. § 17, stk. 8, foretage regulering af andelene, så det indbyrdes forhold mellem andelene svarer til deres værdi.

Stk.2. Andelsboligen kan kun sælges eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i vedtægterne. Tvangsunderhåndssalg følger reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan først gives transport i et provenu fra en overdragelse, når der er indgået aftale om overdragelse. Andelshaver kan ikke ved fuldmagt overdrage provenu fra en overdragelse. Andelsboligforeningen eller ejendomsadministrator kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligloven § 4 a.

§ 7. Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes, så fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i andelsboligforeningens formue, jf. § 6, stk. 1.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr, der svarer til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8. Andelsboligforeningens vedligeholdelse

Andelsboligforeningen har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af ejendommens bygninger og fælles anlæg, herunder fælles hoveddøre, vinduer, trapper, fællesarealer samt fælles forsyningsledninger og installationer ind til de individuelle forgreninger i andelsboligerne. Andelsboligforeningen har også ansvaret for vedligeholdelsen den udvendige vedligeholdelse af vinduer, hoved- og terrassedøre i de enkelte andelsboliger, samt af de til boligen knyttede redskabsskure.

Stk. 2. Andelshaver skal give andelsboligforeningens håndværkere adgang til sin andelsbolig, når det er påkrævet af hensyn til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

Stk. 3. Skal andelsboligforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt/hensigtsmæssigt, at der samtidigt udføres arbejder i den enkelte andelsbolig, er

andelshaver forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres, herunder at give adgang til sin andelsbolig. Har andelshaveren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal denne for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for reetableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 4. Vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, der iværksættes af andelsboligforeningen, skal besigtiges efter endt udførelse af et bestyrelsesmedlem, ejendomsadministrator eller andre rådgivere for andelsboligforeningen.

§ 9. Andelshavers vedligeholdelse

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, bortset fra bygningsdele nævnt i § 8 stk. 1. Det betyder, at andelshaver har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af bl.a. maling, tapetsering, gulve, døre, låse, nøgler, træværk, murværk og puds, alt andelsboligens udstyr, herunder køkken og bad, elektriske installationer, stikkontakter, elmåler, vandledninger, - haner og sanitetsinstallationer, tilgangs- og afløbsrør ud til fællestammerne. Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuel udskiftning af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, som skyldes forringelse samt slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for udførelsen af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fælles have- og gårdanlæg, redskabsskure m.v. Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af det til boligen knyttede haveareal, som andelshaveren har særskilt brugsret til, påhviler andelshaveren.

Stk. 3. Andelshaver er kun berettiget til at foretage ændringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktioner. Andelshaver skal indhente bestyrelsens tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af bygningsmyndighedernes byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Til installationer, der kræver udvidet forbrug af el, vand eller lignende, kræves samtykke fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for andelsboligforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 4. Andelshaver har pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, jf. generalforsamlingens bestemmelser.

Stk. 5. Andelshaver skal udføre vedligeholdelsesarbejderne håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

Stk. 6. Andelshaver er ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af andelshavers vedligeholdelsespligt. Er der opstået skade på anden andelshavers andelsbolig, er det et anliggende mellem de 2 andelshavere. Bestyrelsen har dog mulighed for at indtræde i sagen jf. stk. 8. Det fritager ikke andelshaver for ansvar, hvis andelsboligforeningens ejendomsforsikring dækker skaden helt eller delvist. Bestyrelsen kan pålægge andelshaver at betale selvriskoen på forsikringen og eventuelle øvrige omkostninger.

Stk. 7. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, fx hækkeklipping, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en fastsat frist. Kravet skal fremsættes skriftligt. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelsboligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere andelshaver jf. § 16 eller vælge at lade arbejderne udføre for andelshavers regning. Andelshavers manglende betaling af en sådan regning betragtes som betalingsmisligholdelse med den konsekvens, at bestyrelsen kan ekskludere andelshaver efter § 16.

§ 10. Forandring

Andelshaver må ikke foretage ændringer, male, udskifte eller foretage reparationer af ejendommens ydre, ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer, samt terrasse uden bestyrelsens skriftlige tilladelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 2. Andelshaver må ikke opsætte antenner, parabolantener, markisser, skilte, reklamer mm uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. Bestyrelsen er bemyndiget til at opstille betingelser for godkendelsen.

Stk. 3. Andelshaver er herudover med bestyrelsens eller generalforsamlingens samtykke berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre andelsboliger, som er nødvendige for en vedligeholdelse/forandring af andelshavers andelsbolig, selvom andre andelsboliger berøres. Der skal tages størst muligt hensyn til andre andelshaveres andelsbolig, også selvom arbejderne derved bliver væsentligt dyrere. Andelshaver er forpligtet til at holde andre andelshavere skadesløse, ved fx at reetablere loft efter flytning af rør. Andelshaver er dog ikke forpligtet til at reetablere ulovlige installationer. Bestyrelsens eller generalforsamlingens godkendelse kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de andelshavere, hvis andelsboliger berøres.

Stk. 4. Andelshaver skal udføre forandringer håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav.

§ 11. Fremleje

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, om kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for kortere periode, dog højst i 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejermålet.

Stk. 2. Andelshaver, hvor bopælspligten opfyldes af dennes barn, barnebarn, forældre, bedsteforældre eller søskende jf. § 3, stk. 2, kan frit fremleje til denne personkreds uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Tidsubegrænset fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan stille betingelser herfor. Andelshaver skal bo i andelsboligen i hele perioden. Der må ikke fremlejes eller udlånes til flere voksne personer, end der er værelser i andelsboligen.

Stk. 4. Den tidsbegrænsede lejekontrakt skal sendes til bestyrelsen, som kan nægte godkendelse af fremlejeforholdet, hvis vedtægternes minimumsbestemmelser om indholdet ikke er opfyldt. Andelsboligforeningens husorden jf. § 12 skal vedlægges som bilag. Andelshaver skal oplyse fremtidig adresse, mailadresse og telefonnummer. Fremlejeforholdet er alene et forhold mellem andelshaver og lejer. Andelshaver er ansvarlig for lejers opførsel og overholdelse af regler i andelsboligforeningen. Der gøres derfor opmærksom på, at andelshaver kan ekskluderes, hvis lejers opførsel berettiger til eksklusion i henhold til vedtægternes § 16.

§ 12. Husorden

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

Stk. 2. Eksisterende rettigheder om husdyrhold bibeholdes indtil dyrets død, hvis der ændres i regler for husdyrhold.

Stk. 3. En blind andelshaver har altid ret til at holde førerhund. Andelsboligforeningen skal have besked om hunden.

Stk. 4. Bestyrelsen kan give tilladelse til erhvervsmæssig benyttelse af andelsboligen i det omfang, det er tilladt i henhold til lokalplanen, og andelshaver fx er freelancer, fotograf, konsulent eller lignende. En andelsbolig må aldrig anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed. Erhvervet må ikke medføre gene for andelsboligforeningens øvrige andelshavere som fx dagligt besøg af kunder, lugt, støj, røg eller lignende. Erhvervet skal drives af andelshaver eller et myndigt husstandsmedlem, som samtidig bebor andelsboligen. Herudover må der ikke beskæftiges ansatte med arbejdssted i andelsboligen. Erhvervet må ikke benytte ejendommens fælles faciliteter. Bestyrelsens samtykke kan tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis benyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre andelshavere.

§ 13. Salg (Overdragelse)

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er denne berettiget til at sælge (overdrage) sin andelsbolig til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners/samlevendes samtykke sælge andelsboligen, hvis det medfører, at den ikke længere tjener til fælles bolig.

Overdragelsen sker efter følgende rækkefølge:

- A. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B. Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
- C. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- D. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- E. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2. Dør en andelshaver, er dennes ægtefælle/registrerede partner/samlevende berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen. Efterlades der ikke en ægtefælle/registreret partner/samlevende, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret, kan andelsboligen sælges til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i andelsboligen. Sælges andelsboligen ved arveudlæg finder §§ 14 og 15 anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7 om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor andelsboligforeningen.

Stk. 3. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/samlevende er den af parterne, der fortsætter medlemskab og beboelse af andelsboligen berettiget til at overtage andelsboligen gennem skifte eller salg. §§ 14 og 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 4. Andelshaver er berettiget til at overdrage halvdelen af andelsboligen gennem salg til en samlever, som denne i 2 år i andelsboligen har haft fælles husstand med, samt til ægtefælle/registreret partner. §§ 14 og 15 finder anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-7, om indbetaling og afregning, idet køberen i disse tilfælde også indtræder som andelshaver og i forpligtelser over for andelsboligforeningen. Eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, skal tiltræde overdragelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver jf. stk. 1-4. Nægtes godkendelse, skal der gives skriftlig begrundelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 6. Er ingen ny andelshaver indtrådt inden 6 måneder efter andelshavers fraflytning eller død, og er andelsboligen ikke sat til salg på markedsvilkår hos en ejendomsmægler, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Omkostninger i forbindelse med salget, påhviler andelshaveren eller boet.

§ 14. Overdragelsessum

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slidtage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 4. Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne.

§ 15. Fremgangsmåde

Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6 til køberen, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke og eventuel vedligeholdelsesplan, andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 3. Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at oplysninger i henhold til stk. 2 udleveres. Opretter ejendomsmægler en købsaftale mellem sælger og køber, skal der ikke udarbejdes en overdragelsesaftale af ejendomsadministrator jf. stk. 1. I stedet skal ejendomsadministrator udarbejde et tillæg, til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget skal udleveres samtidig med administrators besvarelse af ejendomsmæglerens henvendelse om oplysninger i henhold til stk. 2. Tillægget skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet. Stk. 4-7 finder tilsvarende anvendelse for handler forestået af ejendomsmægler. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.

Stk. 4. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgåes overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 5. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 6. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 7. Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 6 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboliglovens § 16. Køber og sælger kan aftale at stk. 7 fraviges.

§ 16. Eksklusion

Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør når:

- A. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb.
- B. En andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket andelsboligforeningen har ydet garanti.
- C. En andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostningerne hertil inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- D. En andelshaver handler til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden.
- E. En andelshaver ved et salg af sin andelsbolig afkræver en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. En andelshaver gør sig skyldig i forhold, der svarer til lejelovens bestemmelser, som berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion træffer bestyrelsen beslutning om, hvem der skal overtage andel og andelsbolig i henhold til § 13, stk. 6.

Stk. 3. Et dødsbo kan ekskluderes i henhold til stk. 1.

§ 17. Generalforsamling

Andelsboligforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller ejendomsadministrator forlanger det.

Stk. 3. Ordinær generalforsamling indkaldes med 14 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes med 8 dages varsel af bestyrelsen eller ejendomsadministrator, og skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 4. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være modtaget af bestyrelsesformanden senest 8 dage før generalforsamlingen. Forslag skal sendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.

Stk. 5. Enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner/samlever, myndigt husstandsmedlem og befuldmægtiget, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Ejendomsadministrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen eller administrator, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 6. Hver andel har to stemmer. En andelshaver kan give fuldmagt til en befuldmægtiget til at afgive stemme. Befuldmægtiget kan kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt.

Stk. 7. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 8 og 9.

Stk. 8. Vedtagelse af forslag om:

- A. Nyt indskud,
- B. Optagelse af lån som medfører ændrede hæftelsesvilkår i forhold til § 5, stk. 1,
- C. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- D. Regulering af det indbyrdes forhold af andelenes værdi jf. § 6, stk. 1,
- E. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,
- F. 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,
- G. Indgåelse af aftale om finansielle instrumenter, som fx om rentebytte, renteloft og rentetrappe,
- H. Vedtægtsændringer

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. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 9. Forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling. Her kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret. Ændring af denne bestemmelse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja og nej-stemmer.

Stk. 10. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent, som skriver beslutningsreferat. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsesformanden og udsendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 18. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. 1-2 suppleanter vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 3. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere/samlevere, myndige husstandsmedlemmer og familiemedlemmer, der opfylder bopælspligten jf. § 3, stk. 2. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver andelsbolig. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved bestyrelsesformandens fratrædelse udpeges et valgt bestyrelsesmedlem som ny bestyrelsesformand indtil næste ordinære generalforsamling. Bliver antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædelsen mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 6. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvor denne er inhabil.

Stk. 7. Et bestyrelsesmøde indkaldes af bestyrelsesformanden eller når et bestyrelsesmedlem ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes ved simpel stemmeflerhed, og står stemmerne lige gør bestyrelsesformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor andelsboligforeningen, andelshaverne og tredjemand, tegner andelsboligforeningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 19. Tegningsret

Andelsboligforeningen tegnes af bestyrelsesformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan overdrage ejendomsadministrator eller advokat tegningsret i alle

foreningens anliggender, herunder tinglysningsekspeditioner og anvisning af fakturaer til betaling.

§ 20. Administration

Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring, til at administrere andelsboligforeningen. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte ejendomsadministrator. Bestyrelsen træffer aftale med ejendomsadministrator om opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal andelsboligforeningens midler indsættes på en særskilt konto, der tilhører andelsboligforeningen i et pengeinstitut. Alle indbetalinger til andelsboligforeningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet, skal ske til denne konto. Bestyrelsen giver ejendomsadministrator fuldmagt til kontoen. Udbetalinger fra kontoen kan kun ske ved underskrift af 2 befuldmægtigede i forening. Udstedes der hævekort skal de være tilknyttet en konto med begrænset indestående eller være udstedt med loft for, hvor meget, der kan hæves.

§ 21. Årsrapport og revision

Andelsboligforeningens årsrapport aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt andelsboligforeningens vedtægter. Årsrapporten underskrives af ejendomsadministrator, hele bestyrelsen og revisor. Regnskabsåret er 1/10-30/9.

Stk. 2. Årsrapporten indeholder forslag fra bestyrelsen om værdiansættelsen af andelene. Værdiansættelsen godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 4. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til budget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen.

§ 22. Kommunikation

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

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

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

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

§ 23. Opløsning

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

Stk. 2. Efter realisation af andelsboligforeningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue jf. § 6, stk. 1.

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling den 26/1 2015

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Ulfbuen