



VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN RHODODENDRONHUSET B

Marts 2024

§ 1

Navn, hjemsted og stiftelsesår

- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Rhododendronhuset B. Foreningens er beliggende på Chr Kellersvej 4, Brejning, 7080 Børkop
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Vejle Kommune.
- Stk. 3 Foreningen er stiftet i 2005

§ 2

Formål

- Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr.6 fx på 2325 m² og 6 e på 5006 m², Brejning by, Gaurslund

§ 3

Medlemmer

- Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages modne mennsker uden hjemmeboende børn, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra C og D, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4

Indskud og

Lejlighedsstørrelse

- Stk 1 Det oprindelige indskud er det til enhver tid gældende, når boligafgift m.m.skal beregnes

Lejlighed	Bruttoetage areal m ²	Andel trappe m ²	Boligareal m ²	Oprindeligt indskud i 2005
4A ST TV	108,9	14,3	94,6	246.115
4A ST TH	104,4	14,3	90,1	234.742
4A 1 TV	166,4	14,3	152,1	372.357
4A 1 TH	104,1	14,3	89,8	234.742
4A 2TV	124,3	14,3	110,0	282.509
4A 2TH	92,1	14,3	77,8	209.721
4B	113,5	0,0	113,5	257.033
4C ST TV	104,3	14,3	90,0	234.742
4C ST TH	109,8	14,3	95,5	246.115
4C 1 TV	104,3	14,3	90,0	234.742
4C 1 TH	166,1	14,3	151,8	372.356
4C 2 TV	91,7	14,3	77,4	209.721
4C 2 TH	123,7	14,3	109,4	282.509

Fælleslokaler, gæstelejlighed, depoter 543,0 m²

Bygning B total etageareal 2056,8 m²

§ 5

Hæftelse

- Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud
- Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens §

6 b.

- Stk. 3 Andelsboligen 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 betaler 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 betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.
- Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn (navne). Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 2 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 3 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8

Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
Boligafgiften består af en **lånebetaling** og **fællesudgifter** til drift. **Lånebetalingen** fastsættes i forhold til det oprindelige indskud, med hensyn til ydelsen på realkreditlånene, hvorimod **fællesudgifterne** betales pr. bolig med lige store beløb
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

Lånebetalingen fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår:

- 1 udgifter til renter og afdrag på kreditforeningslån.
- Fællesudgiften** fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig.
- 2 ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed.
- 3 afgifter for fælles el, vand og vandaflledning,
- 4 varme for fællesarealerne,
- 5 forsikringer samt
- 6 vedligeholdelse og fornyelse.

Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed indtrådt i forpligtigelsen.

Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse

Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilhører til andelsboligen, En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 Undtaget fra stk. 1 er varmeanlægget i form af varmeelementer og rør i lejlighederne. Vedligehold af disse påhviler foreningen. Det samme gælder badeværelser for så vidt angår skader, der kan påvirke bygningen, som f.eks. skimmelsvamp eller skader, der kan udvikle sig til skade for bygningen. Disse vedligeholdelsesopgaver påhviler ligeledes foreningen. For at opdage sådanne skader så tidligt som muligt, vil der jævnligt ske en gennemgang af badeværelser og tjek af brand- og røgalarm.

Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, Herudover er andelshaverne forpligtet til at vedligeholde de i bilag 1 nævnte områder.

Stk. 4 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligehold-

delse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 7 Vores driftskonto indeholder en buffer til større vedligeholdelsesopgaver og uforudsete udgifter på 100.000 kr. Saldoen på driftskontoen skal altid være mindst 100.000 kr. Hvis saldoen på driftskontoen falder under 100.000 skal fællesomkostningerne inden for de kommende 2 regnskabsår hæves med et beløb af en sådan størrelse, at saldoen igen bringes op over 100.000 kr.

§ 10

Forandringer

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 8 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at

andelsaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver alder en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.
- Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 11

Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse jf. § 7 stk. 4. Tilladelse kan kun gives for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

§ 12

- Husorden** Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

§ 13

- Overdragelse** Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. 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 overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til
- A) En samlelever.
 - B) En anden andelshaver, hvis begge parter ønsker at bytte.
 - C) En anden andelshaver, der er indtegnet på en intern venteliste, således at den først indtegnede på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes de indtegnede på den interne venteliste og dernæst ventelisten i overensstemmelse med reglerne i litra D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelen, jf. Litra E.
 - D) En person fra en eksterne venteliste, således at den først indtegnede på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud, de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på venteliste, idet de ellers slettes.
 - E) En anden indstillet af den fraflyttende andelshaver f.eks via en ejendomsmægler.
- Stk. 3 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.
- Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt

i stk. 2, litra C eller D, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre. De indtegnede påventelisten efter stk. 2, litra C og D skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en frist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisten, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

Stk. 5 Når en person ønsker optagelse på vores eksterne venteliste, sker det på følgende måde:

Vi inviterer til et møde, hvor vi fortæller om vores forening, og hvad vi forventer af vores beboere. Her kan kandidaten ligeledes fortælle lidt om sig selv. Formålet er, at vi kan lære hinanden at kende, så vi undgår senere misforståelser.

Vi sender en e-mail til kandidaten med information om, at man er optaget på ventelisten, hvilket nummer, man er på ventelisten, og oplysning om et kontonummer, hvor der skal indsættes 50 kr.

Hvert år i december sender vi en e-mail til alle på ventelisten med besked om, hvilket nummer, de er på ventelisten, og et kontonummer, hvortil der skal indbetales 50 kr., hvis man fortsat ønsker at være på ventelisten. Når en andel bliver ledig, sender vi en e-mail til de tre første på ventelisten med information om andelen (pris osv) og information om, hvilken plads kandidaten har på ventelisten. Ønsker ingen at gøre brug af tilbuddet, sendes til de næste tre.

Stk 6. Der er bygget carporte, så der nu er en carport til hver andel. Én andel har endnu ikke tilknyttet en carport. Når denne andel sælges skal brugsretten til carporten indgå i handlen, og sælger betaler til den tid 7.500 kr til andelsforeningen.

§ 14

Pris

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal betales kontant og godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelsboligen er altid i henhold til den sidst godkendte årsopgørelse. Hårde hvidevarer som køleskab, fryser, opvaskemaskine og tørretumbler er ikke en del af andelsboligens værdi.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i

ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til dokumenteret anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til dokumenteret anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Dog således at forbedringerne nedskrives til 20%. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel, under hensyntagen til dokumenteret anskaffelsespris, alder og slitage. 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 fraflyttende andelshaver, i henhold til stk. 1-3.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

- Fremgangsmåde**
- Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse (pt 5.000 kr) af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 10 hverdage før overtagelsesdagen

være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk.5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7 På overtagelsesdagen, eller efter aftale, skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede andelsboliger

Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved

overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra C og D, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17

Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B) Afdødes slægtninge.
 - C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-D nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra C og D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18

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

§ 19

- Opsigelse** Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20

- Eksklusion** Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
 - C) foretager forandringer i boligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.
 - D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed el-

ler andre andelshavere,

- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerer til at ophæve lejemålet

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra C og D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

Stk. 4 Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling

§ 21

Generalforsamling Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

5. Forslag.
6. Valg.
 - a) Formand
 - b) Bestyrelse
 - c) Suppleant
7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator.

og med angivelse af begrundet dagsorden.

§ 22

- Indkaldelse m.v.**
- Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling 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, mail eller opslag senest 4 uger før.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Forslag skal ledsages af en motivation. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan stille forslag. 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 én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23

Flertal

- Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst halvdelen af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- Stk. 2 Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 15 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 15 % af den hidtidige boligafgift og **om** optagelse af nye lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 3 Beslutning om salg og køb af fast ejendom eller om foreningens 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, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24

Dirigent m.v.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Referatet skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter gene-

ralforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét 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 én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten 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 valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- Stk. 8. Hvis der er gjort brug af § 26 stk. 7 i valgperioden, kan det blive nødvendigt, at et eller flere medlemmer kun vælges for ét år, således at det, det følgende år, igen kun er halvdelen af bestyrelsen, der er på valg.
- Stk. 9. Når et bestyrelsesmedlem eller en samboende sætter sin andel til salg, skal vedkommende samtidigt træde ud af bestyrelsen.

§ 27

Møder

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen på efterfølgende møde.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan udarbejde sin egen forretningsorden.
- Stk. 4 Denne forretningsorden kan bl.a. indeholde uddelegering af nærmere fastsatte opgaver til forskellige udvalg, valgt blandt foreningens medlemmer.

§ 28

Tegningsret

- Stk. 1 Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf den ene skal være formand eller næstformand. Bestyrelsen er samtidig bemyndiget til at underskrive skøde og kreditforeningspantebrev med henblik på optagelse af kreditforeningslån i andelsboligforeningen.

§ 29

Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Foreningens midler indsættes på særskilte konti i et penguinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank. Udover kassereren (administrator) skal mindst et bestyrelsesmedlem gives fuldmagt til foreningens konti. Kassereren skal løbende orientere bestyrelsen om udbetalinger fra foreningens konti. Alle indbetalinger til foreningen det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til sådanne konti.

- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetage af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver kører i egen bil til kurser eller lignende længere ture i foreningens tjeneste, godtgøres kørslen med 1 kr. pr. kørt kilometer.

§ 30

Årsrapport

- Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Der udarbejdes et budget, der tager højde for det kommende års udgifter og fremtidige vedligeholdelse
- Stk. 4 Vand/varme fordelingsregnskabet udarbejdes af en person(er)/firma udpeget af bestyrelsen og skal efter udarbejdelsen og inden det fordeles, godkendes af revisor.
Den af bestyrelsen udpegede person/firma skal have adgang til at aflæse målerne i lejlighederne.

§ 31

Revision

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol, som skal være tilgængelig for bestyrelsen
- Stk. 2 Såfremt der gøres brug af en professionel ejendomsadministrator, er det ikke nødvendigt at gøre brug af et revisorfirma

§ 32

Udsendelse af Årsrapport

- Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne senest en uge før den ordinære generalforsamling.

§ 33

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 andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 10.03.2023

Bestyrelsen:

Formand BIRTHA Rasmussen

Næstformand Stig Larsen

Sekretær Birte Bonde

Bestyrelsesmedlem Søren Christensen

Tidligere ændringer

Ved den **ordinær generalforsamling 09.02.2016** blev vedtægterne tilpasset ABF's standardvedtægter

Efterfølgende ændringer i vedtægterne:

Ekstraordinær generalforsamling 23.08.2016:	§9	stk 7	Beløb ændret til 100.000 kr
Ordinær generalforsamling 06.02.2017: Redaktionelle ændringer	§3 §16 §17 §20	stk.2 stk.4 stk.2	“litra B og C” til “litra C og D” “litra B og C” til “litra C og D” “litra A-C” til “litra A-D” “litra B og C” til “litra C og D”
Ordinær generalforsamling 08.03.2018	§14	stk.1A stk.2	Hårde hvidevarer Afskrivninger til 20%
Ordinær generalforsamling 08-02.2019	§22 §29 §13 §26	stk.2 stk.6 stk.6 stk.8 stk.9	Motivering af forslag Ny: km godtgørelse Ny: carport ved salg Ny: Valg af bestyrelse Ny: Udtræden af bestyrelsen
Ordinær generalforsamling 06-03-2020	§9	stk.2 stk.3 – 6:	Ny: Gennemgang af VVS numrene rykket
Ordinær generalforsamling 12-03-2021	§13	stk.6	Tekst ændret
Ordinær generalforsamling 18-03-2022	§31	stk.2	Ny: Tilføjet
Ordinær generalforsamling 10-03-2023	§ 9 §29	stk.2 stk. 3	Tekst ændret Tekst ændret

VEDLIGEHOOLD AF BYGNING OG TEKNIK

Bygningsdel	Komponent	Aktivitet	Interval	Udføres af
Facadedøre	Pulverlakerede hængsler	Alle bevægelige dele smøres med syrefri olie	Årligt	Beboerne
	Udvendige fuger	Efterses visuelt for revner og om den har sluppet murværket	Årligt	Bestyrelsen
Vinduer	Pulverlakerede hængsler	Alle bevægelige dele smøres med syrefri olie og karm og ramme vaskes	Årligt	Beboerne
	Udvendige fuger	Efterses visuelt for revner og om den har sluppet murværket	Årligt	Bestyrelsen
Alm. Døre	BD 30	Smøring af hængsler med syrefri olie	Årligt	Beboerne
Rækværk udvendigt	Rækværk	Visuelt eftersyn for at kontrollere efterspænding, samt sikre at overfladen er intakt	Årligt	Beboerne
Altaner og franske døre	Dræn huller	Drænhuller i træmer skal renholdes	Årligt	Beboerne
Ovenlysvinduer	Ovenlysvinduer	Bevægelige dele smøres med syrefri olie	Årligt	Beboerne
Murværk	Mure og betonbånd	Efterses for revner og alger/mos	Årligt	Bestyrelsen
Betonstensbelægninger	Flisebelægning	Fliser og fuger efterses	Årligt	Bestyrelsen
Asfalt	Asfalt	Asfalten efterses	Årligt	
Garager	Facadebeklædning	Facadebeklædning efterses	Periodevis	Bestyrelsen
Terrassebelægning	Hårdt træ	Brædderne olieres mættes og aftørres med træolie	Årligt	Beboerne
Vingetegl	Vingetagsten	Taget efterses for knækkede tagsten	Hvert efterår	Bestyrelsen
Kloakanlæg	Dæksler/riste	Efterses	Årligt	Bestyrelsen
	Gulvafløb i kældere	Vandlås renses/fyldes med vand	Regelmæssigt	Bestyrelsen

	Sandfangsbrønde	Brønden åbnes og efterses for sand og blade	To gange om året	Bestyrelsen
--	-----------------	---	------------------	-------------

Zinktagrender	Tagrender	Efterses for grene og blade	Årligt	Bestyrelsen
Brugtvandsventil	CirCon+	Skal kontrolleres for indstilling	Årligt	Bestyrelsen
Ventiler	Kuglehane	Motioneres	Årligt	Bestyrelsen
Klimastyring	ELC 200 comfort	Visuel kontrol på termometrets fremløb	Regelmæssigt	Bestyrelsen
Varmtvandsbeholder	Ejva	Beholderen skal udsلامmes	Hver måned	Bestyrelsen
Tryk expansionsholder	Reflex	Kontrol ad manometer. Skal stå mellem 1 og 2 ATM	Regelmæssig	Bestyrelsen
Konstanttrykregulator	Exhausto	Kontrolleres sammen med Boxventilator	Årligt	Bestyrelsen
Boxventilator	Filter	Filter efterses	Årligt	Bestyrelsen
	Kileremme	Kileremme efterses	Årligt	Bestyrelsen
	Sugeevne	Sugeevnen kontrolleres	Årligt	Bestyrelsen
	Lejer	Efterses	Årligt	Bestyrelsen
Armatyr (dørklokker)	Lamper kontrol-tavler	Efterses og kontrolleres for utætheder	Årligt	Bestyrelsen
Telefon	Comelit	Kontrolleres for utætheder	Årligt	Bestyrelsen
Ur automatik		Regulering ur	Følger årstiden	Bestyrelsen
Udendørspærer		Nye pærer	Ved lys svigt	Bestyrelsen
Vandalarm		Kontrollere batteri	Årligt	Beboerne
Brandalarm		Kontrollere batteri	Årligt	Beboerne
Ventilation i lejlighederne		Tjekke filter og sugeevne	Regelmæssigt	Beboerne

.....
 Birtha (Trine) Rasmussen – Formand

.....
 Stig Larsen - Næstformand

.....
 Birte Bonde – Sekretær

.....
 Søren Christensen - Bestyrelsesmedlem

Ved ordinær generalforsamling den 15. marts 2024 blev vedtægternes §§ 10 og 20 ændret, således at de er enslydende med ABF' standardvedtægter.

Oprindelig § 10 (forandringer):

Ny ordlyd:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 8 uger inden de iværksættes. Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, skal bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Stk. 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringer forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.	En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarlig og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes. Stk. 2 Uændret. Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse, af at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn. Stk. 5 andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske
--	--

	med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Retablering af de omkrngliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med fire uger. Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræve byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve retablering inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke retablering inden fristens udløb, kan foreningen få retablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsle, jf. § 20. Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.
--	--

Oprindelig ordlyd § 20 (eksklusion):

Ny ordlyd:

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren: A) trods påkrav ikke betaler eventuelt	Stk. 1 Stk. 2 Uændret.
---	--------------------------------------

[Skriv tekst]

[Skriv tekst]

[Skriv tekst]

resterende indskud, boligafgift, på- kravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foreta- ger den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6, C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed el- ler andre andelshavere, D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinget sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmel- ser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andels-boligen finder § 13, stk. 2, litra C og D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelsha- veren skal endvidere medvirke til	Stk. 3 Uændret. Ny litra C: ” A) foretager forandringer I boligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.” Stk. 4 Uændret.
--	---

overdragelse af andelsboligen i for- nødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15. Stk. 4 Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.	
--	--