

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
NAURHEGNET**

Index:

§	Overskrift:	Side
1	Navn og hjemsted	1
2	Formål	1
3	Medlemmer	1
4	Indskud	1
5	Hæftelse	1
6	Andel	2
7	Benyttelse af andelsboligen	2
8	Boligafgift	2
9	Vedligeholdelse	3
10	Forandringer	3
11	Fremleje	4
12	Husorden	4
13	Overdragelse	4
14	Pris	5
15	Fremgangsmåde	6
16	Ubenyttede andelsboliger	7
17	Dødsfald	8
18	Samlivsophævelse	8
19	Opsigelse	8
20	Eksklusion	9
21	Generalforsamling	9
22	Indkaldelse m.v.	10
23	Flertal	10
24	Referat m.v.	11
25	Bestyrelse	11
26	Bestyrelsesmedlemmer	11
27	Møder	11
28	Tegningsret	12
29	Administration	12
30	Årsrapport	12
31	Revision m.v.	12
32	Opløsning	13
	Underskrifter	13

§ 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen Naurhegnet.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Allerød Kommune.

§ 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er, fælles, at erhverve, eje, vedligeholde og administrere ejendommen matr.nr. 5aa, beliggende Lynge by, Lynge.

§ 3

- Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom 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 købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen 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 andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 15. Ved overdragelse af andelen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelen.

§ 4

- Indskud** Stk. 1 Indskud udgjorde pr. 1. november 1989 et beløb, svarende til:
Kr. 217.500 for boligtype A (101,0 m²).
Kr. 183.005 for boligtype B (85,0 m²).
- Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 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 forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen 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 godkendt andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 2 Andelen 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 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren 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 gælder den underskrevne overdragelsesaftale.

§ 7

Benyttelse af boligen

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade **andels**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 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én 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, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremlæje andelsboligen efter § 1

§ 8

Boligafgift

- Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andels boliger fastsættes efter følgende principper:
- A) Boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. andelsbolig for så vidt angår: Renovation og den del af hensættelserne der efter generalforsamlingsbeslutning ikke er afhængig af boligens størrelse, samt eventuelt tillæg, jf. stk. 5.
 - B) Den resterende del af boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
- Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivning kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- Stk. 5 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder, skal være mulighed for at gennemføre disse som fællesarbejde. Ved beslutningen om fællesarbejde, kan generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som skal udbetales til andelshavere, der deltager i fællesarbejdet, eller der yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats.
- Stk. 6 Bestyrelsen indkalder skriftligt til fællesarbejde, med frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for andelshaverne.

§ 9

- Vedligeholdelse**
- Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, herunder eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde og -skabe, toilet, el- og vandmålere, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer og omfatter også vedligeholdelse af forringelser, som skyldes slid og ælde. Forpligtigelsen gælder ikke naturgasfyr eller udskiftning af hoved-, bryggers- og havedøre samt vinduer.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom, skur, terrasse og have, fælleshus og -skur og lign. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder og for fælles eller egne hegn.
- Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen
- Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for udvendig vedligeholdelse af bygninger, vedligeholdelse af varmeanlæg og udskiftning af hoved-, bryggers- og havedøre samt vinduer. 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.

§ 10

- Forandringer**
- Stk. 1 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 3 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 3 og 4 og betinge reetablering af forandringer ved andelshaverens fraflytning. Bestyrelsen kan alene nægte godkendelse, såfremt forandringer medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.
- Stk. 3 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage ændringer af boligens ydre eller redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, eller opsætte elektrisk udstyr til brug for el-køretøjer og andet, med mindre bestyrelsen inden arbejdets igangsættelse 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. 4 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 bebyggelsen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 1 uge 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. 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 forsvarelighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter bygge Lovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 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. Tilladelse kan kun 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. 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.
- Stk. 2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12

Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andel og bolig 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 andel og bolig gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en intern 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 betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

- C) En anden person, der er indtegnet på en ekstern interesseliste hos bestyrelsen. Listen er for aktivt interesserede i overtagelse af stor, lille eller begge typer bolig. Interesserede indskrives efter skriftlig tilmelding. Når en andel udbydes til salg, tilskrives alle på listen om at sende en motiveret ansøgning til bestyrelsen, som derudfra alene afgør hvem, der skal tilbydes andelen. De der 2 gange undlader at svare, eller 2 gange afstår at søge på en tilbudt andel, får en karenperiode på salg af 2 boliger. Der betales et årligt gebyr, fastsat af bestyrelsen, for at stå på listen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten.
- D) En anden person, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Foreningens interesselister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på de årlige ordinære generalforsamlinger.

Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrager ønsker at overdrage andel og bolig under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den køber, 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 ind tegnede på interesselisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andel og bolig igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de ind tegnede på interesselisten, når andel og bolig første gang udbydes til interesselisterne, skal meddele, om de ønsker andel og bolig tilbudt igen til en lavere pris, hvis andel og bolig ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

Pris

- Stk. 1 Prisen for andel og bolig skal 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 andelen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes af bestyrelsen, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. 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 anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af forbedringer af det til boligen hørende haveanlæg fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag for eventuel værdiforringelse.
- D) Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller 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. Boligen er udstyret med komfur, eller kogeplade, med 4 koge-sektioner og ovn, køle/fryseskab og emhætte. Disse skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren. Der beregnes tillæg respektive nedslag efter stk. 1, litra E.
- 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 overtagedesdagen 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 fraflyttende andelshaver, samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Ønsker køber boligen gennemgået af en fagmand, kan det ske af den af foreningen udpegede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af køb
- 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 Andelsboligforeningemes 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 det relevante ministerium, 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 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 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 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 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- 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 andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andel og bolig finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andel og bolig. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andel og bolig 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 andel og bolig 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 andel og bolig 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 børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved sin død.
- Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andel og bolig 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 ved privat skifte 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 andelen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andel og bolig finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 18

Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andel og bolig, 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 andel og bolig, 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 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 lånigvende 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 andel og bolig.

§ 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) Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D) I forbindelse med overdragelse af andel og bolig betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E) Gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andel og bolig finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andel og bolig.
- 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.

§ 21

Generalforsamling

- Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. 2 Der afholdes to ordinære generalforsamlinger om året. Den første ordinære generalforsamling afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning.
 4. Eventuel forelæggelse af ændret driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg.
 7. Eventuelt.

Stk. 3 Den anden ordinære generalforsamling afholdes senest 2 måneder før regnskabsårets begyndelse med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
3. Forslag.
4. Eventuelt.

Stk. 4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) mindst 6 andelshavere, eller
- D) administrator.

med angivelse af 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 eller e-mail senest 4 uger før.
- Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på en ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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 brev eller e-mail 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 tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 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 - 4, kan, såfremt mindst 5 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 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af ny finansiering, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 16 stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 16 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 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshavere hæfter personligt overfor.

Stk. 4 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 20 stemmer. Er ikke mindst 20 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.

§ 24

Referat m.v.

Stk. 1 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens 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.

Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver første ordinære generalforsamling.

Stk. 4 Generalforsamlingen vælger ved første ordinær generalforsamling desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disse 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 første ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste første ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste første ordinære generalforsamling.

§ 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 Der skrives referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

- Tegningsret** Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 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 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan dog give kassereren fuldmagt til egenhændigt at foretage disse opgaver. 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.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse 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 besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

- Årsrapport** Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1/2 – 31/1.
- 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 første årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- Stk. 3 Hvert år medtages i balancen et beløb til henlæggelse på en konto som en særlig post. Kontoen kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det på kontoen opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31


- Revision** Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde årsrapporten. Der foretages ikke revision.
- Stk. 2 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne i tilslutning til indkaldelsen til den første ordinære generalforsamling. Forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne i forbindelse med indkaldelsen til den anden ordinære generalforsamling til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

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.

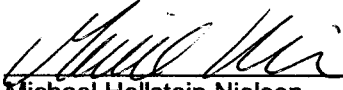
Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 24. november 2022.

Dirigent:

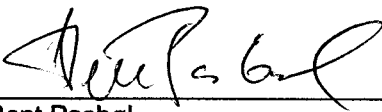


Henning Søgaard
Naurhegnet 28.

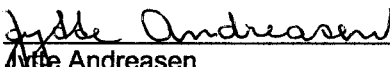
I bestyrelsen:



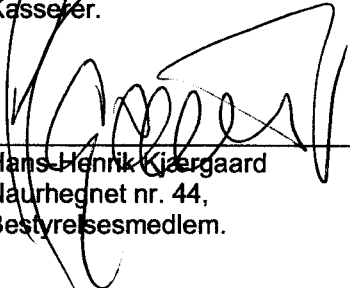
Michael Hollstein Nielsen
Naurhegnet nr. 14,
Formand.



Bent Rasbøl
Naurhegnet nr. 4,
Kasserer.



Lykke Andreasen
Naurhegnet nr. 34,
Næstformand.



Hans-Henrik Kjærgaard
Naurhegnet nr. 44,
Bestyrelsesmedlem.