

VEDTÆGTER
for
ANDELSBOLIGFORENINGEN ESBJERGGAARD.

§ 1. Navn og hjemsted

1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Esbjerggaard.

1.2 Foreningens hjemsted er i Esbjerg kommune.

§ 2. Formål

2.1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 7 az, 7 aø, 7 bb, 7 bc, og 7 bf, beliggende Langelandsvej 3-11, og Saltholmsvej 2-18 og Amagervej 2-16, alle 6705 Esbjerg Ø.

§ 3. Medlemmer

3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte andelsindskud med eventuelt tillæg.

3.2. Endvidere er Esbjerg Kommune fra foreningens stiftelse medlem, for så vidt angår resten af de andele, der ikke ved foreningens stiftelse blev overtaget af lejere af beboelseslejligheder i ejendommen.

3.3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervs-andelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder for auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

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

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

3.6. Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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.

3.7. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1.

§ 4. Indskud

4.1. Ejendommen finansieres bl.a. ved medlemmernes foreningsindskud, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen efter ejendommens værdi og værdien af det enkelte medlems lejlighed i denne.

4.2. De andele, som ved købet overgik til Esbjerg Kommune, skal søges overdraget til nye medlemmer, efterhånden som de til andelene hørende lejligheder bliver ledige. Overdragelsen skal ske til den for den pågældende lejlighed fastsatte andel med tillæg i henhold til § 14, stk. 1.

§ 5. Hæftelse

5.1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

§ 6. Andel

6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19.

6.2. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

6.3 Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer et vederlag for afgivelse af erklæring i medfør af andelsboligforeningslovens § 4 A. Den til enhver tid værende bestyrelse er berettiget til at bemyndige administrator til at udfylde og underskrive erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 A.

Overdrages en andel, refunderer overdrageren udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt øvrige positive omkostninger, ligesom overdrageren betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejder ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

§ 7. Boligaftale

7.1. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligoverenskomst, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

7.2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv under nogen form.

7.3. Bestyrelsen kan dog meddele skriftlig dispensation således, at der kan udøves begrænset liberalt erhverv fra lejlighederne.

7.4. Hvis foreningen bliver pålagt omkostninger som følge af andelshaverens misligholdelse, uanset om der er tale om misligholdelse til foreningen eller til 3. mand, så vil disse omkostninger pålægges andelshaveren. Omkostningerne er pligtig pengeydelse.

§ 8. Boligafgift

8.1. Fordelingen af boligafgifter er endelig fastsat ved den fordeling, som var gældende pr. 1. januar 1988.

8.2. Enhver forhøjelse og regulering fordeles på boliglejlighederne i forhold til disses areal, alt i henhold til den gældende BBR-registrering. Dog skal en regulering af boligafgiften kunne fastsættes konkret efter en anden fordeling, såfremt der er tale om nyanskaffelse af altaner på dele af ejendommen, såfremt et flertal på 2/3 af de fremmødte vedtager dette på en generalforsamling.

8.3. Bestyrelsen kan af egen drift regulere lejen i de udlejede erhvervsarealer, herunder indbefattet garagearealerne.

8.4. Bestyrelsen skal påse, at foreningen af sine indtægter kan afholde løbende driftsudgifter, betale afdragene på prioriteter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedistandsættelser, tab ved manglende indbetalinger fra andelshavere og lignende.

8.5. Bestyrelsen og revisor fastlægger selv størrelsen af passende henlæggelser ved udarbejdelse af budget for foreningen.

8.6. Alle boligafgifter kan af bestyrelsen forhøjes med 3 måneders varsel med virkning pr. den første i en måned.

8.7. For opkrævning af boligafgift, der ikke er rettidigt betalt, kan fordres et gebyr af samme størrelse som fastsat i lov om leje for ikke rettidigt betalt husleje.

§ 9. Vedligeholdelse

9.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, det til lejligheden hørende opbevaringsrum i kælderen. Andelsboligforeningen vedligeholder centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Foreningen vedligeholder og fornyr alle faldstammer, rør og radiatorer og ballofix eller forskruning til haner, såfremt der er utætheder. Andelshaveren har vedligeholdelsespligten fra ballofix, samt blandingsbatterier og vandhaner, og alt tilslutning af hårde hvidevarer samt alle termostater og ventiler. Ved fejl på installationer efter ballofix, som andelshaveren selv har monteret eller er udført af en autoriseret håndværker, hæfter andelshaveren for foreningens selvrisiko. Ved renovering/ombygning skal andelshaveren selv tegne en ombygningsforsikring. Andelshaveren står selv for alt el i lejligheden fra målerne. Andelshaveren står selv for vedligeholdelse af alle afløb i hele lejligheden samt på altanen. Ved misligvedligeholdelse/vandskade hæfter andelshaveren selv herfor.

9.2. Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jvf. § 22.

9.3. Til at sikre at andelshaverne foretager trappevask kan bestyrelsen opkræve betaling for arbejdets udførelse, der er pligtig ydelse som boligafgift i forhold til sådanne medlemmer, der ikke iagttager sine forpligtelser, ligesom bestyrelsen overfor enkelte andelshavere eller generelt kan lade arbejdet udføres af tredjemand/firma for den enkeltes regning. Ved fremsendelse af påbud om misligholdelse af trappevask, vil aftale med tredjemand/firma være uopsigelig i 6. måneder beregnet fra afsendelse af påbud.

9.4. Bliver en andelshaver og/eller andelsforeningen påført skade som følge af en anden andelshavers manglende vedligeholdelse som nævnt i punkt 9.1 og 9.2, er den misligholdende andelshaver erstatningsansvarlig for samtlige omkostninger enhver anden andelshaver eller andelsforeningen måtte have som følge heraf.

9.5. Vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler skal monteres med vandstop og drypbakke. Såfremt vandstop og drypbakke ikke er monteret, og der opstår en vandskade, hæfter andelshaveren selv for foreningens selvrisiko.

§ 9.A. Altaner

9.A. Ønsker en andelshaver opsætning af altan skal ansøgningen forelægges til bestyrelsens godkendelse. Materialevalg og udformning skal være identisk med de nuværende altaner. Udgifterne til altanernes etablering påhviler i det hele den enkelte andelshaver. Altanernes værdi afskrives over 40 år. Etableringsudgifterne fremstår som en individuel forbedring og tillægges ikke andelsbeviset. Den enkelte andelshavers værdi af altanen fremgår som en note i andelsboligforeningens regnskab. Vedligeholdelse og udskiftning af altanerne påhviler andelsboligforeningen bortset fra gelænderet og gulvet.

§ 9.B. Opsætning af udvendig trappe ved altandør.

Ønsker en andelshaver opsætning af en udvendig trappe ved altandøren på havesiden, skal ansøgningen forelægges til bestyrelsens godkendelse. Materialevalg skal være identisk med altanerne i galvaniseret jern. Der skal lægges fliser, magen til de eksisterende fliser ved muren 10 stk. 50 x 50 cm. Fliserne skal være i niveau med græsplænen. Alle omkostninger påhviler den enkelte andelshaver. Trappen fremstår som en individuel forbedring, og trappens værdi afskrives over 20 år. Vedligeholdelse og udskiftning af trappen påhviler andelshaveren.

§ 10. Forandringer/renoveringer

10.1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer/renoveringer inde i boligen. Forandring/renovering skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen **senest tre uger** inden den bringes i udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske **inden tre uger** efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen/renoveringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Bestyrelsen skal skriftlig godkende alle forandringer/renoveringer.

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

10.3. Alle forandringer/renoveringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Alt el- og VVS arbejde skal udføres af en autoriseret håndværker. 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. **Senest 14 dage** efter skal der fremvises kvittering fra en autoriseret håndværker til bestyrelsen. Badeværelserne skal overholde små våderumsdeklarationer. Når en andelshaver har smurt vådrumsmembran på, skal en fra bestyrelsen godkende arbejdet, inden renoveringen kan forsætte på badeværelset. Når en andelshaver ansøger bestyrelsen om et nyt køkken, skal en fra bestyrelsen se det gamle køkken, da køkkenet skal sættes til en pris, der skal modregnes det nye køkken. Udskifter en andelshaver sit køkken, skal udsugning fra emhætten føres ud ad muren.

10.4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringer/renoveringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen sendes i kopi til bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

10.5. Hvis der ved syn af lejligheder findes ulovlige installationer, skal foreningens autoriserede håndværkere bruges. Bestyrelsen har ret til, på andelshaverens regning, at rekvirere foreningens egne autoriserede håndværkere.

10.6. Hvis en andelshaver renoverer sin lejlighed og har håndværkere, skal andelshaveren selv aftale med håndværkerne omkring en nøgle til deres lejlighed. Andelshaveren skal feje/vaske trapperne i opgangen hver dag, så længe andelshaveren renoverer lejligheden. Ønsker andelshaveren, at foreningens vicevært skal låse op for håndværkerne, eller de skal feje/vaske trapper i opgangen, mens andelshaveren renoverer lejligheden, vil foreningen opkræve en regning efter viceværtsens tidsforbrug, hos den pågældende andelshaver.

10.7. Hvis en andelshaver kontakter en håndværker, der skal udføre arbejde, som kræver, at der lukkes for det varme vand/fjernvarmen, og der efterfølgende opstår luft/skidt i rør-/fjernvarmesystemet eller i andre beboeres radiatorer, og andelshaveren/håndværkeren ikke får luftet/renset systemet ud igen, har andelsboligforeningen ret til at kontakte egen håndværker for at udbedre dette. Andelshaveren, som har kontakten til den pågældende håndværker, er herefter forpligtet til at betale for denne udbedring.

Såfremt en andelshaver ønsker at nedtage en eksisterende radiator, skal andelshaveren ansøge andelsboligforeningens bestyrelse om lov hertil.

Hvis en andelshaver skifter en eller flere radiatorer, skal andelshaveren sørge for, at den/de pågældende radiatorer, som man sætter op igen, svarer til den pågældende rum størrelse, hvor radiatoren/radiatorerne skiftes.

Ved udregning af rum størrelse $L*B*H$ så får man Rumfang M^3
 $1M^3$ svare til 50 watt.

10.8. 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.

10.9. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget 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. § 22.

10.10. 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

11.1. 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 skal søges skriftlig ved bestyrelsen, og bestyrelsen skal give et skriftlig svar tilbage til andelshaveren inden femleje påbegyndes. 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 højest 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

12.1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Ved overtrædelse af husorden kan bestyrelsen pålægge et gebyr hos andelshaveren ved fremsendelse af 2. rykker indenfor ½ år og indenfor samme kategori. Gebyr herfor er kr. 250 med mulighed for at regulere med netto-prisindekset. Såfremt flere andelshavere klager over samme forseelse på samme dag, betragtes dette kun som en klage.

§ 12.A. Cykelrummet

En gang om året, i oktober måned, vil viceværten dele sedler rundt til alle andelshavere, hvoraf fremgår, at andelshaverne bedes sætte en seddel på hver cykel, man ejer. Viceværten vil derefter gennemgå alle cykelkældre på en bestemt dato. De cykler, der ikke er mærket med en seddel, vil blive fjernet af viceværten og gemt. En gang om året bliver alle stelnumre afleveret til politiet, så de kan gennemgå og fjerne alle cykler.

§ 12.B. Containergård

Andelsboligforeningens containergård er video-overvåget i henhold til dataloven.

§ 13. Overdragelse

13.1. En andelshaver kan frigøre sig for sine forpligtelser overfor foreningen ved at overdrage andelen til en anden der påtager sig rettigheder og forpligtelser.

13.2. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.3. Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge, såfremt fraflyttende andelshaver ikke ønsker at udnytte sin overdragelsesret:

- A. Lejer i ejendommen som ønsker at indtræde som andelshaver, såfremt bestyrelsen ikke med angivelse af vægtige grunde finder anledning til at modsætte sig.
- B. Den, der har fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- C. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
- D. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede med jævne mellemrum skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

§ 14. Pris

14.1. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig og lovlig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger m.v. 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.
- B. Værdien af forbedringer, jvf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Forbedringer nedskrives med 10 % p.a.
- C. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Løsøre afskrives over 10 år.
- D. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

14.2. 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 som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde kan bestyrelsen i sin værdifastsættelse vælge at honorere med max. den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre, bortset fra det i § 14, stk. 1 litra C anførte, eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

14.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne.

Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges een part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

14.6. Såfremt en lejer ønsker at indtræde som andelshaver jf., § 13, stk. 3, overtager lejereren andelen med opgørelse af prisen på sædvanlig vis.

14.7. Som tillæg til prisen i henhold til § 14, stk. 6, skal lejereren endvidere betale et beløb, der svarer til differencen imellem den husleje, lejereren har betalt siden andelsboligforeningen etableredes den 1. februar 1982, og den tilsvarende boligafgift, der er blevet betalt af andelshavere i samme tidsrum med fradrag af andel i betalte afdrag indtil overtagelsesdagen. Denne merpris tillægges dog ikke andelens værdi.

§ 15. Fremgangsmåde

15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

15.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.

15.3. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

15.4. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

15.5. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning 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.

15.6. Ved overtagelsesdagen skal erhververen af boligen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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.

15.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16. Garanti for lån

16.1. I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 22 om eksklusion.

16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17. Ubenyttede boliger

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

§ 18. Dødsfald

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

18.2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18.4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19. Samlivsophævelse

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

19.2. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbe-

taling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20. Andre lokaler

20.1. Butiks-, kontor- eller værkstedslokalerne samt garager overdrages ikke efter foranståendes regler, men udlejes på almindelige vilkår.

20.2. Generalforsamlingen kan beslutte at overdrage eksisterende forretningslejemål til lejeren på andelsbasis, idet vilkårene herfor fastsættes overensstemmende med vilkårene for de øvrige andelshavere, herunder vedr. indskud og boligafgift. Generalforsamlingen er dog ved værdifastsættelsen ikke bundet af m² for boligen.

20.3. Udlejede lejligheder, der er overtaget af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til andelshavere efter reglerne i § 4, stk. 2.

§ 21. Opsigelse

21.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 22. Eksklusion

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

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

B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4.

C. Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

D. Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10.8.

E. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

F. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

G. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

H. Uanset ovenstående punkt F, kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, såfremt der holdes husdyr, pattedyr og/eller krybdyr i andelen, og de husdyr, pattedyr og/eller krybdyr ikke er bortfjernet for ejendommen senest 2 måneder efter, at pågældende andelshaver har fået påkrav herom fra bestyrelsen. Det bemærkes, at eksklusionen kan ske uanset om husdyret, pattedyret og/eller krybdyret har været til gene på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse osv., og eksklusion er derfor alene betinget af bestyrelsens 2 måneders varsel som nævnt i 1. punktum. Der er således tale om en fravigelse af lejelovens regler, da hold af husdyr, pattedyr og/eller krybdyr ubetinget vil medføre eksklusion.

Såfremt en andelshaver allerede på vedtagelsestidspunktet af ovenstående punkt G er i besiddelse af et husdyr, pattedyr og/eller krybdyr vil denne besiddelse af netop de husdyr, pattedyr og/eller krybdyr ikke være omfattet af punkt F. Det bemærkes, at en sådan andelshaver ikke er berettiget til at anskaffe sig et nyt eller yderligere husdyr, pattedyr og/eller krybdyr.

I. Såfremt en andelshaver ikke selv beboer lejligheden i overensstemmelse med § 3, stk. 4.

22.2. 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. 3, litra C og D og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

22.3. 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 fra-flytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendoms-mægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 23. Ledige boliger

23.1. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 22, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 3. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 24. Generalforsamling

24.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Uden beslutning af generalforsamlingen kan væsentlig forandring, nedlæggelse eller salg af ejendommen, ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen ikke finde sted.

24.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned. Dagsorden for denne skal omfatte følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af 3 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af revisor.
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

24.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 40 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25. Indkaldelse m.v.

25.1. Generalforsamlingen afholdes i Esbjerg.

25.2. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med minimum 8 dages og maksimalt 4 ugers varsel. Indkaldelse ved elektronisk kommunikation herunder ved fremsendelse af email side-stilles med skriftlig meddelelse. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 2 uger før.

25.3. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 1. marts hvert år.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 8 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Sådanne forslag samt forslag bestyrelsen agter at stille, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

25.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

25.5. Stemmeret har kun andelshavere, der har bolig i foreningen og har betalt foreningsindskud. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

25.6. Ved overdragelse af en lejlighed fra et medlem til et andet, har det andet medlem stemmeret, selvom der endnu skyldes foreningsindskud.

25.7. Esbjerg Kommune udøver stemmeret for så vidt angår dennes andele.

§ 26. Flertal

26.1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 og 3.

26.2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller opløsning af foreningen, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, og med et flertal på mindst 2/3 af "ja" og "nej" stemmer.

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

§ 27. Dirigent

27.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

27.2. Administrator udfærdiger protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28. Bestyrelse

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

28.2. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningens anliggender. Hvert år vedtager bestyrelsen inden 30. september budget for det følgende kalenderår.

28.3. Administratoren kan ikke være medlem af bestyrelsen.

28.4. Foreningens bestyrelse er bemyndiget til, uden særskilt godkendelse fra generalforsamlingen, at pantsætte foreningens faste ejendomme herunder foretage omlægning af lån med pant i ejendomme m.v.

§ 29. Bestyrelsesmedlemmer

29.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 6 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

29.2. Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formanden vælges særskilt.

29.3. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 3 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

29.4. Såfremt 2 eller flere kandidater ved afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

29.5. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted. Endvidere er Esbjerg Kommune, så længe den ejer andele i foreningen, berettiget til at pege på en kandidat uden medlemskab af foreningen til bestyrelsen.

29.6. Bestyrelsen kan konstituere sig selv med en næstformand.

29.7. 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 7, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen.

29.8. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsen øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Genvalg kan finde sted.

§ 30. Møder

30.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det. Er administrator ansat, kan han deltage i mødet, for så vidt ikke forholdet mellem foreningen og ham forhandles, dog uden stemmeret.

30.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 3 medlemmer er tilstede.

30.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

30.4. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have interesser i sagens afgørelse.

30.5. Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

30.6. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31. Tegningsret

31.1. Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32. Administration

32.1. Bestyrelsen kan vælge at ansætte en administrator, der skal være ansvarsforsikret til som administrator at forestå ejendommens almindelige forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver, beføjelser og honorering.

32.2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

32.3. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, kan foreningen tegne sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 33. Regnskab

33.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

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

33.3. Er administrator ansat, forelægger han bestyrelsen udkast til årsregnskab til opfyldelse af § 33, stk. 2, samt underskriver regnskabet.

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

§ 34. Revision

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

34.2. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

34.3. Revisor skal til brug for bestyrelsen føre en revisionsprotokol, hvori han skal anføre, hvilke revisionsarbejder, der er udført, og hvilke mangler vedr. bogholderi og regnskabsvæsen, der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning og revision af et årsregnskab skal revisor angive hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

34.4. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

§ 35. Forslag til driftsbudget

35.1. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 36. Opløsning

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

36.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

36.3. Vederlag til likvidationerne betales af boet.

§ 37. Kommunikation

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

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

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

37.4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter får andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, leveret/fremsendt.

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

oooOOOooo

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 27. april 2005.

Ændret som vedtaget på foreningens ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober 2006 for så vidt angår § 8.2.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 22. april 2009 for så vidt angår § 11.1, § 14.1. B, § 14.1. C og § 25.3.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 14. april 2010 for så vidt angår § 3, § 15 og § 30.5.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 17. april 2012 for så vidt angår § 10.2.

Ændret som vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 12. juni 2012 for så vidt angår § 9.A.

Ændret som vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 17. juni 2013 for så vidt angår § 12.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 15. april 2014 for så vidt angår § 12.A.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 15. april 2015 for så vidt angår § 10 og 11.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 18. april 2016 for så vidt angår § 7, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 22.c, 22.g, og 25.2.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 4. april 2017 for så vidt angår § 9.1, 10.5, 12.A og 12.B.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 17. april 2018 for så vidt angår § 9.1 samt ny § 37.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 9. april 2019 for så vidt angår § 9.1 samt ny § 10.6.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 15. juni 2021 for så vidt angår § 10.2, § 22.1,G § 26.1 og ny 26.3.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 6. april 2022 for så vidt angår § 9.1 og nyt punkt 9.5.

Ændret som vedtaget på foreningens generalforsamling den 18. april 2024 for så vidt angår § 9.B, § 10 og § 22.

Dirigent på generalforsamlingen:

Esbjerg, den 6/5 2024


Lise Tonnesen

§ 1. Navn og hjemsted.....	1
§ 2. Formål	1
§ 3. Medlemmer	1
§ 4. Indskud.....	2
§ 5. Hæftelse.....	2
§ 6. Andel.....	2
§ 7. Boligaftale.....	2
§ 8. Boligafgift	3
§ 9. Vedligeholdelse.....	3
§ 9.A. Altaner.....	4
§ 9.B. Opsætning af udvendig trappe ved altandør.....	4
§ 10. Forandringer.....	4
§ 11. Fremleje.....	6
§ 12. Husorden	6
§ 12.A. Cykelrummer.....	6
§ 12.B.Containergård.....	6
§ 13. Overdragelse.....	7
§ 14. Pris.....	7
§ 15. Fremgangsmåde	8
§ 16. Garanti for lån	9
§ 17. Ubenyttede boliger.....	10
§ 18. Dødsfald	10
§ 19. Samlivsophævelse	10
§ 20. Andre lokaler.....	11
§ 21. Opsigelse	11
§ 22. Eksklusion	11
§ 23. Ledige boliger	12
§ 24. Generalforsamling.....	12
§ 25. Indkaldelse m.v.	13
§ 26. Flertal	14
§ 27. Dirigent	14
§ 28. Bestyrelse	14
§ 29. Bestyrelsesmedlemmer.....	14
§ 30. Møder	15
§ 31. Tegningsret.....	16
§ 32. Administration.....	16
§ 33. Regnskab.....	16
§ 34. Revision.....	16
§ 35. Forslag til driftsbudget	17
§ 36. Opløsning	17
§ 37. Kommunikation.....	17