

Vedtægter for andelsboligforeningen Aadalen 85

<https://www.aadalen85.com/vedtaegter>

§ 1. Navn og hjemsted: Foreningens navn er Andelsboligforeningen Aadalen 85. Foreningens hjemsted er Randers Kommune.

§ 2. Formål: Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 151 C, Randers Markjorde, beliggende Vester Tværvej, Randers. Foreningens ejendom består af 15 boligenheder og et fælleshus.

§ 3. Medlemmer: Som medlem kan optages enhver, der har erhvervet eller i forbindelse med optagelse som medlem, erhverver brugsret til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter samt andel i fælles faciliteter, herunder et fælleshus. Hvert medlem må kun have brugsret til een beboelseslejlighed, og er forpligtet til at benytte lejligheden, jvf. dog § 12. Medlemmer kan erhverve en andel af en andel i foreningens ejendom i forbindelse med flere personers beboelse af en beboelseslejlighed, ligesom andelene af andelen kan være genstand for afhændelse i overensstemmelse med reglerne for afhændelse.

§ 4. Indskud, hæftelse og andel: For de der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til den del af opførelsesudgiften, som ikke finansieres ved offentlig låntagning i forbindelse med byggeriet af ejendommen. Det enkelte medlems indskud fastsættes efter det vedtagne fordelingsstal. Indskuddet skal betales kontant. Eventuelt yderligere indskud kan besluttes på en generalforsamling. Ved optagelse af nye medlemmer efter stiftelsensker optagelse til den pris for andelen med tilhørende brugsret, som gælder efter § 15.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun personligt og solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Et medlem eller hans/hendes bo hæfter efter stk. 1. indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Medlemmernes har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af indskuddene og dermed af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andele kommer til at svare til brugsværdien af lejlighederne.

§ 7. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboliglovens § 6b. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 11. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. For andelen kan udstedes andelsbevis, der skal lyde på navn. Andelsbeviset er ikke noget omsætningspapir, og andelsbeviset skal stedse være noteret i foreningens bøger, som tilhørende medlemmet. Bortkommer

andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Dette sker for medlemmets regning.

§ 8. Boligaftale: Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes skriftlig boligaftale, ihvilken boligafgift og øvrige vilkår for medlemsskabet kan angives. Sådant boligaftale opretteskun, såfremt der er flertal for det på en generalforsamling, og da som standardaftale for alle medlemmer.

§ 9. Boligafgift: Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og skal til enhver tid være tilstrækkelig til at dække alle nødvendige driftsudgifter på ejendommen, herunder vedrørendefælleshuset samt afdrag og prioritets renter på ejendommens prioriteter. Generalforsamlingen kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes brugsværdi, jvf. herved § 6. Forhøjelse af boligafgiften kan, efter beslutning på generalforsamling om forhøjelse er foretaget, kun gennemføres på mindst 1 måned til den 1. i en måned. En andelshaver hæfter

for betaling af boligafgift indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt iforeningen. Betales boligafgiften efter den 10. I måneden kan opkræves et gebyr svarende til detpåkravsgebyr, der kan opkræves iflg. Lejeloven.

§ 9.1 Regulering af boligafgifter: Ved midlertidigt fravær af ophold i boligen i forbindelse med salg, dødsbo, længerevarende rejser eller lignende over 3 måneder kan andelshaver efter skriftlig orientering af bestyrelsen få nedreguleret den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig. Den personafhængige forbrugsafgift nedskrives til nul personandele jævntfor andelsboligforeningens fordelingsnøgle for fællesudgifter til el, vand og varme, hvis boligen er midlertidig tom. Andelshaver vil stadig hæfte for de fællesudgifter til el, vand og varme som ifølge fordelingsnøglen reguleres i forhold til antal kvm i ens andelsbolig, selvom bolig er midlertidig tom. Har andelshaver fastboende gæst(er) over 3 måneder, skal der foretages opregulering af den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig.

§ 10. Andelshaverne har al indvendig vedligeholdelse i lejlighederne samt enhver anden vedligeholdelse, som efter lejeloven måtte påhvile en lejer samt enhver vedligeholdelse som efter vedtagelse på en generalforsamling er pålagt andelshaverne. Termoruder vedrører dog de fælles faciliteter. Vedligeholdelse af fælleshus og fællesarealer samt fælles faciliteter af enhver art foregårfor foreningens regning og skal til enhver tid indregnes i de driftsudgifter, der danner grundlag for fastsættelsen af boligafgift. Dog bidrager andelshaverne med eget arbejde til vedligeholdelse og rengøring. Organiseringen af dette arbejde foregår på fællesmødet. Forbedringer på foreningens ejendomme, herunder de enkelte lejligheder, kan gennemføres efter forudgående vedtagelse på general forsamlingen, og den enkelte andelshaver kan ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse, såfremt sådan beslutning er truffet, jvf. § 26.

§ 11. Forandringer: Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejlighederne. Indendisse udføres, skal de anmeldes til bestyrelsen. Et arbejde, som kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Ej heller kan ændringer/forbedringer udføres før bestyrelsen og et efterfølgende fællesmøde harkategoriseret forandringerne efter nedenstående model: 11.1. Forbedringer, der accepteres som forøgelse af lejlighedens værdiafskrives efter ABF håndbogens regler på udførelsestidspunktet. Andelshaveren dokumenterer, at ændringen er udført håndværksmæssigt korrekt.

11.2. Ændringer, der ikke accepteres som forøgelse af lejlighedens værdi, men ikke krævestilbageført ved fraflytning.

11.3. Ændringer, der ikke accepteres som forøgelse af lejlighedens værdi og som kræves tilbageført ved fraflytning.

11.4. Udvidelser af boligareal, der accepteres som forøgelse af lejlighedens værdi afskrives efter ABF håndbogens regler på udførelsestidspunktet og tilses af den generalforsamlingsvalgte syn- og skønsmand. Denne vurderer både udførelsens lovlighed og forbedringens værdi. Udgiften til synsmanden afholdes af andelshaveren. Det er endvidere en forudsætning, at udbygningens principskitse og detailtegninger er godkendt på et fællesmøde, og at en bestyrelsesrepræsentant ved deltagelse i byggemøde(r) finder, at udbygningen svarer til resten af byggeriet mht. metoder, materialer, stil og kvalitet.

§ 12. Fremleje: En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 1 og stk. 2.

12.1. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med fællesmødets tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig 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. Fællesmødet skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

12.2. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af fællesmødet på de af det fastsatte betingelser.

§ 13. Husorden: Fællesmødet kan fastsætte regler for husorden, her under husdyrhold.

§ 14. Overdragelse af andelen: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med retningslinjerne nedenfor. Fællesmødet skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Indstilling og godkendelse af ny andelshaver kan kun ske efter rundvisning i lejlighed såvel som fællesarealer, med en samtidig introduktion til foreningen og de forpligtelser der er. Rundvisning og introduktion af interesserede skal foretages af et bestyrelsesmedlem eller en af bestyrelsen udpeget andelshaver. Sælger kan ikke foretage rundvisningen uanset om denne er medlem af bestyrelsen og bestyrelsen kan ikke udpege sælger til at forestå rundvisningen. Desuden skal interesserede deltage i en fællesspisning inden godkendelse kan finde sted. Det er bestyrelsen, som inviterer og er vært ved deltagelse i fællesspisningen.

Andelen overdrages efter følgende prioritering, jvf. dog § 20 og 21:

14.1. Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning indenfor foreningen, eller til en person, der i mindst et år har haft fælles husstand med andelshaveren. Der kan dispenseres fra et års fristen vedrørende fælles husstand med simpelt flertal på fællesmødet.

14.2. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne.

14.3. Ikke-medlemmer af andelsbolig-foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, og som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på forholdet mellem boligens størrelse og ansøgerens husstand, samt på ansøgerens mulighed for opholdning til deltagelse i fællesskabet. Det skal ved brev eller opslag med mindst 3 dages varsel bekendtgøres at andelshaverne kan indstille kandidater til en ledigbleven bolig. Disse anses for ligestillede med kandidater på ventelisten.

14.4. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren. Ny andelshaver skal godkendes af boligforeningen. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra fremsendelsen den af syn- og skønsmanden udarbejdede værdiberegning. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til foreningens godkendelse. Foreningen har pligt til at oprette de under 2, 3 og 4 nævnte ventelister. Der henvises endvidere til vedtægtsbilag 2: Procedure ved køb og salg.

§ 15. Pris for andelen. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Ved salg vurderes andelen af en af generalforsamlingen valgt syns- og skønsmand, som vurderer vedligeholdelsesstand, lovlighed og værdi af eventuelle forbedringer og på grundlag heraf og af den på generalforsamlingen fastsatte maximumpris udregner salgsprisen. Afskrivningstiden for godkendte forbedringer/udvidelser fastlægges i henhold til forslag i ABF's håndbog og tager udgangspunkt i den gældende version af ABF's Håndbog på det tidspunkt, hvor arbejdet blev udført. Beslutningerne er endegyldige og kan ikke ændres med tilbagevirkende kraft. Udgiften til synsmanden afholdes af sælger. Den indhentede vurdering er gældende i 2 år.

§ 16. Forså vidt forbedringer er udført ved andelshaverens eget arbejde fastsættes værdien heraf ud fra de indeksregulerede satser for eget arbejde, som udarbejdes hvert år. Er andelshaveren utilfreds med denne værdi-fastsættelse, kan han/hun indbringe den for fællesmødet, som træffer endelig beslutning - dog ikke endelig over for evt. domstolsindbringelse - med simpelt flertal om værdien af "eget arbejde - forbedringer". I øvrigt afgøres enhver tvivl om forbedrings- værdi af enhver art - også "afskrivningsfor- bedringer", jvf. ovenfor - på samme måde som foran beskrevet endeligt af fællesmødet. Andelens pris afregnes kontant.

§ 17. Fremgangsmåden: Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste års regnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt evt. prisnedslag. Endvidere udleveres et eksemplar af husordenen, energimærket samt et uddrag af Andelsboligforeningsloven (§ 5, § 15 stk. 1, § 16 stk. 1 og 3). Der skal altid udfærdiges overdragelsesaftale på en hos foreningen beroende formular, og foreningen tiltræder ved skriftlig påtegning på aftalen overdragelsen. Inden sådan påtegning skal bestyrelsen godkende overdragelsesvilkårene, og vilkårene i form af kopi af overdragelsesaftalen forelægges til efterfølgende orientering på førstkommende fællesmøde. Senest 7 dage efter underskrift af overdragelsesaftale skal køber fremskaffe bankgaranti pålydende overdragelsessummen eller - med sælgers accept - alternativt indbetale 10 % af købesummen på andelsboligforeningens konto. Bestyrelsen kan til enhver tid forlange evt. overpris tilbage betalt til køberen. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen senest 14 dage før overdragelsesdatoen, som efter fradrag af sine

tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Udbetaling må ikke ske, før alle underskrifter på overdragelsesaftalen er indhentet. Bestyrelsen er ved afregning berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for den fraflyttende andelshavers endnu ikke for faldne forpligtelser, f.eks. varme-forpligtelse. Udbetaling må heller ikke ske, før andelshaveren er flyttet. Udbetaling skal ske senest 3 uger efter den i overdragelses- aftalen fastsatte overtagelsesdag. Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af andelen optaget lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om ejerskiftet. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion. 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.

§ 18. Har den fraflyttende andelshaver ikke senest ved sin fraflytning gjort evt. brug af § 14 1., bortfalder retten til at påberåbe sig denne bestemmelse.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et hus standsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af fællesmødet.

§ 20. Dødsfald: Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, kan den efterlevende anvende § 14, 1. Tilsvarende regler gælder for samlivsforhold, der har varet mindst 1 år. Fællesmødet kan dispensere fra kravet om 1 års samliv. Der kan ikke knyttes konkrete betingelser til dispensationen, som f.eks. krav om overdragelse til en bestemt person, jvf. § 14 stk. 1. En testamentarisk bestemmelse fra afdøde om overdragelse skal respekteres for så vidt den ikke er i strid med § 14 stk. 1, og § 15, 16, 17, 18 og 19. Ved kollision mellem en testamentarisk bestemmelse og ægtefælles/samlevers ret efter nærværende bestemmelse må den testamentariske bestemmelse vige. Afdødes dødsbo/arvinger skal på enhver måde respektere nærværende vedtægter, og dødsboet/arvingerne er forpligtet til at respektere, at andelen indgår i dødsboet med højst den pris den beregnes til efter nærværende vedtægter. Dødsboet/arvingerne hæfter for betaling af boligafgift indtil afklaring foreligger.

§ 21. Samlivsophævelse: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlevere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. Den andelshaver, der er registreret som andelshaver hos foreningen, hæfter uanset fraflytning ved samlivsophævelse for alle forpligtelser over for foreningen - herunder boligafgift - indtil beslutning efter nærværende bestemmelses førstestykke er

truffet.

§ 22. Opsigelse: En andelshaver kan kun opsiges/overdrage sin andel efter reglerne i nærværende vedtægter. Opsigelsen skal være skriftlig og dateret.

§ 23. Eksklusion: Bestyrelsen kan efter generalforsamlingens indstilling ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til lejligheden til ophør i følgende tilfælde:

23.1. Ved restance med a/c varme og/eller boligafgift og restancen ikke er betalt efter at foreningen i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser har fremsendt påkrav. Tilsvarende gælder for indskud i foreningen.

23.2. Ved misrøgt af lejligheden og/eller dens udenomsværker.

23.3. Ved en adfærd, der efter lejelovgivningen ville berettigede udlejer til at hæve et lejemål. Foreningen afsætter der på andelen, og den ekskluderede har ingen indflydelse på, hvem overdragelse finder sted til. Der afregnes med den ekskluderede på samme måde som ved anden overdragelse, dog med fradrag af istandsættelsesudgift efter misrøgt eller lignende.

§ 24. Generalforsamlingen: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Tidspunkt for generalforsamlingen skal bekendtgøres senest 14 dage før mødets afholdelse ved opslag i fælleshuset, eller ved skriftlig henvendelse til samtlige medlemmer. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres til bestyrelsen senest 7 dage før generalforsamlingen skriftligt, og dagsorden med angivelse af indkomne forslag samt forslagene bekendtgøres ved opslag i fælleshuset senest 3 dage før generalforsamlingen, eller ved skriftlig henvendelse til medlemmerne. Forslag, der fremkommer senere, eller som fremkommer mundtligt eller skriftligt på selve generalforsamlingen, kan behandles, hvis generalforsamlingen med simpelt flertal bestemmer det. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af et hvert medlem af foreningen ved opslag i fælleshuset efter samme tidsfrister og regler vedrørende indkaldelse, dagsorden og forslag som nævnt ovenfor. Indehaver af en andel kan ligeledes indkalde generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal afholdes mindst én gang om året inden udgangen af april måned. Dagsorden for denne generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmerne.
3. Bestyrelsens beretning og forelæggelse og gennemgang af årsregnskab samt godkendelse af beretning og regnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og i denne forbindelse godkendelse af evt. forhøjelse af boligafgiften.
5. Valg af administrator.
6. Valg af revisor.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Valg af bestyrelse.
9. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne.
10. Evt.

§ 25. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver eller indehaver af en andel samt i øvrigt ethvert husstandsmedlem for så vidt det er myndigt. Administrator og revisor har adgang og taleret på generalforsamlingen - også ekstraordinære generalforsamlinger. Hver andel giver én stemme. Såfremt en

andel er delt mellem flere indehavere, deles andelens stemmemellem antallet af indehavere med en lige stor del til hver, f.eks. 1/3, og indgår i det samlede antal stemmer med denne brøk i de forskellige afstemninger.

§ 26. Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved almindelig stemmeflerhed, undtagen beslutninger nævnt nedenfor. Forslag om væsentlige økonomiske dispositioner - dvs. dispositioner der udgør mere end 2% af foreningens årlige driftsbudget - bortset fra sædvanlige betalinger, f.eks. terminsbetalinger - samt forslag om vedtægtsændringer, salg af ejendommen eller køb af ejendom, eller foreningens opløsning kan kun vedtages, såfremt mindst 3/4 af samtlige medlemmer på en generalforsamling stemmer for forslaget. Er 3/4 af samtlige medlemmer ikke mødt op på en sådan general forsamling indkaldes til en ny generalforsamling med mindst 14 dages varsel, hvor beslutning kan træffes med 3/4 af de fremmødte medlemmers stemmer under forudsætning af, at 3/4 af de fremmødte på den første generalforsamling har stemt for forslaget. I øvrigt gælder, at generalforsamlingen kun er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af alle stemmer er repræsenteret.

§ 27. Generalforsamlingsprotokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

§ 28. Bestyrelsen: Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer og vælges af generalforsamlingen. Til bestyrelsen kan kun vælges andelshavere. Bestyrelsen vælges for et år afgang, dog vælges 2 af den første bestyrelses medlemmer for 2 år. Genvalg kan finde sted.

§ 29. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og varetager de pligter, der er pålagt bestyrelsen efter nærværende vedtægter, samt de pligter, der efter almindelige foreningsretlige regler er pålagt en bestyrelse. Det pålægges specielt bestyrelsen at indkalde til fællesmøde, hvor alle beboere har adgang, mindst en gang hver anden måned. På fællesmødet kan alle ting af interesse for beboerne diskuteres. Bestyrelsen bestemmer selv evt. forretningsorden.

§ 30. Referat af bestyrelse møderne skal indføres og indførelse skal ske kronologisk efter dato. Bestyrelsen skal underskrive bestyrelsesreferaterne.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes, når et medlem af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed. De i § 24 nævnte 2 suppleanter indtræder først - og i det omfang - bestyrelsesmedlemmer får permanent forfald. Det er muligt for et bestyrelsesmedlem at overdrage sine beføjelser til et andet medlem foreningen i en begrænset periode ved at udstede en fuldmagt.

§ 32. Tegningsregel: Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsen i forening, dog mindst 3 bestyrelsesmedlemmer.

§ 33. Regnskab og revision og administration: Den i § 24 nævnte administrator skal kun vælges så længe og såfremt andre end andelsboligforeningen kræver det, f.eks. långivende pengeinstitut. Såfremt sådant krav ikke længere eksisterer, vælges udefra kommende administration kun, såfremt et flertal af foreningens medlemmer ønsker det. Årsregnskabet underskrives af hele bestyrelsen og revisor, og hvis administrator er valgt, også af denne. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret revisor.

§ 34. Det reviderede årsregnskab slås op i fælleshuset sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Det samme gælder drifts- og likviditetsbudgettet. Bestyrelsen er forpligtet til at uddele begge dele til medlemmer senest 3 dage før generalforsamlingen.

§ 35. Regnskabet skal følge kalenderåret. Første regnskabsår går fra stiftelsen indtil 31.12.85.

§ 36. Opløsning: Opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, der vælges af generalforsamlingen. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles evt. resterende formue mellem medlemmerne i forhold til andelens størrelse.

Vedtægter af 26.4.92

Tilføjelser/ændringer fra fællesmøde 2.10.93, vedr. termoruder, §

10. Tilføjelser/ændringer fra fællesmøde 5.9.93, vedr.

fællesarbejde, § 10. Tilføjelser/ændringer fra generalforsamling

24.1.93 vedr. kaution § 17. Godkendt som helhed 6.11.94.

Tilføjelser/ændringer fra generalforsamling 2. april 1995 vedr. fremleje, § 12.

Tilføjelser/ændringer fra generalforsamling 2. marts 1997 vedr. garanti for lån,

§ 17. Ændringer vedr. udlæg og tvangsauktion fra generalfors. 1.2.98

Ændringer vedr. forandringer §11 og pris for andelen §15 fra ekstraord.

generalfors. 1.11.98

16.2.99 BK. Revision, som omfatter §9.1, efter §14.4, sidst i § 15 efter § 17 4.

afsnit, samtindsættelse af bilag 2 vedtaget på generalforsamlingen 2002.

Ændring vedr. regler om pant og udlæg vedtaget på ekstraordinær

generalforsamling i februar 2005

Tilskrivning til §15 den 23.04.2017

§14 ændret den 10.03.2019

§ 9 stk. 1 er ændret på generalforsamling 26. marts 2023

Ændring fra ekstraordinær generalforsamling 5/5 2024 vedr. § 28, §31 og §32

muliggør en bestyrelse med kun 3 medlemmer. Generalforsamlingen henstiller dog

til at der forsat er minimum 4 medlemmer, når andre grupper ikke længere akut

mangler arbejdskraft.

Underskrevet af bestyrelsen

Dato 28 juni 2024

GRY STIE - Gry Stie

DITTE HAMRUM JØRGENSEN - Ditte Hamrum

DANIEL KJELDSMARK ANDREASEN - Daniel Kjeldsmark

Bilag 1

Retningslinjer for udlejning af Ådalen 85's to værelser.

§ 1. Børn af andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Dog kan man tidligst indtegnes på venteliste fra den dato, man fylder 15 år, og værelset kan tidligst bebos når beboeren fylder 16 år. Reglen kan dog fraviges, hvis fællesmødet skønner det.

§ 2. Der føres også venteliste for andre end nævnt i § 1. Udenforstående kan komme i betragtning dog fortrinsvis for kortere, tidsbegrænsede lejemål. Lejemålet er på max. 1 år, men kan af fællesmødet forlænges, hvis der ikke er nogen på den interne venteliste, som er aktuelt interesserede eller hvis ingen andre forhold taler imod en forlængelse. Udenforstående betaler 20 % mere end foreningens børn.

§ 3. Hvis ingen er indtegnet på ventelister annonceres lejemålet ledigt.

§ 4. Lejemålene er for foreningens børn tidsbegrænset til max. 3 år; men kan af fællesmødet forlænges, hvis der ikke er nogen på den interne venteliste, der er aktuelt interesserede.

§ 5. Lejerne har samme rettigheder og pligter som foreningernes andelshavere. Lejerne har dog ikke stemmeret på generalforsamlingen.

§ 6. Udlejningen administreres af bestyrelsen. Der oprettes lejekontrakt mellem lejer og forening. Afgørelsen af det enkelte lejemål afgøres af fællesmødet efter bestyrelsens indstilling. Ved indgåelse af hvert lejemål betales en måneds husleje i depositum.

§ 7. Indvendig vedligeholdelse påhviler beboerne. Bestyrelsen foretager syn af køkken og badeværelse hvert år 1. maj. Ved fraflytning foretages syn af ungdomsværelse, køkken og badeværelse.

§ 8. For opsigelse gælder det, at der er tre måneders opsigelse fra både lejer og ejers side, gældende fra opsigelse og frem til den 1. i en måned.

Godkendt af fællesmødet 27.9.87.

Revideret af fællesmødet 28.4.91.

Revideret af generalforsamling 26.4.92.

Revideret 2. oktober 1994

Bilag 2

Procedure ved køb og salg:

Andelshaver siger op og giver bestyrelsen en erklæring, der indeholder den ønskede fraflytningsdato iflg § 14. stk. 1. Opsigelsen annonceres over for resten af bofællesskabet og er der ikke umiddelbart en køber parat eller interesserede på enten den interne eller eksterne venteliste, sættes den ledige bolig på hjemmesiden. Prisen fastsættes af sælger og bestyrelse. Dette sker på baggrund af andelsprisen, godkendte forbedringer og eventuelle fradrag. Desuden udfærdiges en liste over løsøre, som kan indgå i handlen. Sælger har pligt til selvrevision og skal gøre opmærksom på fejl og mangler. Til grund for prisfastsættelsen er også 1. syn, som foretages af den tidligere nævnte syn- og skønsmand. Når en køber er fundet og godkendt efter de gældende regler udarbejdes en overdragelsesaftale efter ABF's standard. Køber og sælger underskriver overdragelsesaftalen og bestyrelsen skriver under når de førnævnte kriterier er opfyldt, evt. først i forbindelse med det endelige syn, der foretages efter fraflytning. Senest 7 dage efter underskrift af overdragelsesaftalenskalkøber fremskaffe bankgaranti på overdragelsessummen eller - med sælgers accept alternativt indbetale 10% af købssummen på andelsboligforeningens konto. Overdragelsessummen indbetalestil foreningen senest 14 dage før overdragelsesdatoen. Udbetaling af det fulde beløb til sælger sker senest 3 uger efter overtagelsesdatoen. I de første 14 dage efter indflytning har køber ret til at gøre indsigelser og bestyrelsen kan gøre udlæg i den tilbageholdte købesum.

Godkendt af fællesmødet 27.9.87.

Revideret af fællesmødet 28.4.91.

Revideret af generalforsamling 26.4.92.

Revideret 2. oktober 1994

Revideret generalforsamling 2002

Revideret ekstraordinær generalforsamling i februar 2005

Efter gennemgang af ABF, revideredes vedtægterne på ekstraordinær generalforsamling d. 31. marts 2009.

NB per. 15.2 sendt til omformulering hos ABF. SKAL ændres ved ordinær generalforsamling 19/4-09

Revideret den 06.december 2009: 15.2 fjernet af vedtægterne.

15.2. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris".