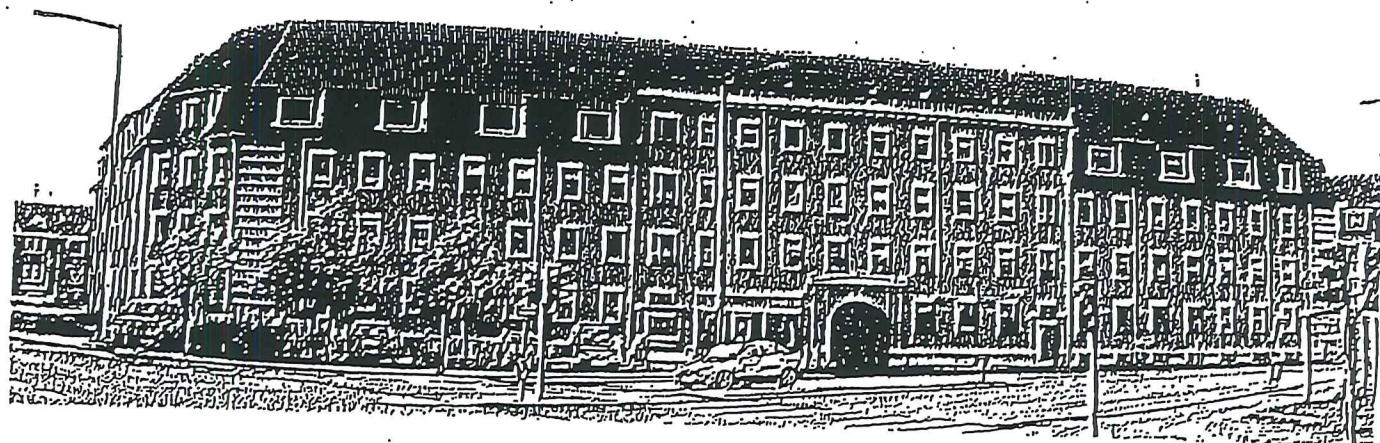




Vedtægter

for

Aalborg Andels-Boligorganisation

af 1922

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 1

navn og hjemsted

- stk. 1** Foreningens navn er Aalborg Andels-boligorganisation af 1922. Foreningen har hjemsted i Aalborg kommune.

§ 2

Formål

- Stk. 1** Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matrikel nummer 5 gr.

§ 3

Medlemmer

- Stk. 1** som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, uberygtet person, der er myndig og har rådighed over egne midler.
- Stk.2** Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, bortset fra tilfælde, hvor andelsboligen erhverves i forbindelse med forældre køb, omvendt forældre køb, samt tilfælde nævnt i § 5, stk. 6.
- Stk. 3** Ved forældre køb forstås tilfælde, hvor forældre til børn i lige linje erhverver lejligheden til barnets/børnenes beboelse.
- Stk. 4** Ved omvendt forældre køb forstås tilfælde, hvor børn til forældre i lige linje erhverver lejligheden til forældre/forældrenes beboelse.
- Stk. 5** Dersom børnene i tilfælde af forældre køb eller forældre i tilfælde af omvendt forældre køb, fraflytter lejligheden, skal lejligheden sættes til salg straks, jo mindre lejlighedsejerne, forældrene henholdsvis børnene, ønsker at flytte ind i lejligheden.
- Stk. 6** Et medlem kan dog besidde 2 lejligheder, såfremt lejlighederne lægges sammen til én større lejlighed, og at dette godkendes ved kommunen. Medlemmet skal i sådanne tilfælde betale udgifterne for 2 lejligheder.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 4

Hæftelse

- Stk. 1** Medlemmerne hæfter alene for deres indskud for forpligtelser vedrørende, jfr. dog stk.2
- Stk. 2** For de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med foreningens drift og eller ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3** Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtigelse efter stk.1 og stk.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.
- Stk. 4** Ved enhver omlægning/ændring af lån spørges generalforsamlingen.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 5

Andel

- Stk. 1** Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andele, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens værdi.
- Stk. 2** Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest og eksekution. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i evt. tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-19.
- Stk. 3** For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.
- Stk. 4** Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån som overstiger 100 % af pantets værdi.
- Stk. 5** Foreningen kan kræve at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring. Gebyret fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 6** Dersom andelshaver misligholder dennes lån i andelslejligheden overfor panthaver, er panthaver berettiget til at tvangsrealisere pantet inden for en frist på 10 måneder. En panthaver har således i nærværende situation mulighed for at sælge andelsboligen til en fysisk som juridisk person, der ikke skal opfylde betingelserne for bopælspligt for andelsboligen.

§ 6

boligaftale

- stk. 1** Foreningen opretter med hver medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug med videre. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale foreningens andelsbevis med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 7

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

boligafgift

- stk. 1** Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer, af bestyrelsen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.
- Stk. 2** Boligafgiften skal tilmeldes PBS i sit pengeinstitut senest d. 10 i den måned hvor andelsbeviset er købt.

§ 8

vedligeholdelse

- stk. 1** Al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. (lodrette strenge inkl. afgreninger til køkken og toilet) og evt. udskiftning af evt. hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendig udskiftning af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2** Såfremt andelshaveren groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for nærmere fastsat frist. Foretages denne nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 17.
- Stk. 3** Udskiftning af radiatorer og ventiler betales af foreningen, dog ikke frostsprængninger i uopvarmede rum.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 9

forandringer

- stk. 1** Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 2** Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 10

Fremleje

- stk. 1** En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er af særlig grund midlertidig må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

§ 11

Husorden

- stk. 1** Generalforsamlingen kan til en hver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden.
- stk. 2** Det er forbudt at holde hund og kat i ejendommen.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 12

Overdragelse

- stk. 1** Ønsker en andelshaver at flytte fra sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. 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.
- stk. 2** Fortrinsret til at modtage en andel og lejlighed skal gives efter nedenstående retningslinje.
- stk. 3** Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op og nedstigende linje, samt søskende til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det sidste år før overdragelsen. Dernæst skal lejligheden tilbydes andelshavere der bor i foreningen. Andelshavere med størst anciennitet har første ret. Andelshavere har en frist på 3 dage til at rette henvendelse til bestyrelsen vedrørende køb af lejligheden.
- stk. 4** Andre der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

§ 13

Pris

- stk. 1** Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris, og højst et beløb, opgjort efter nedenstående retningslinjer.
- a)** Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste, årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af regler 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 være fastsat en højere pris.
- b)** Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag ifølge andelsboligloven af evt. værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c)** Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensynstagen til anskaffelsesprisen, alder og slitage.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

- d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er udsædvanligt mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn her til.
- stk. 2 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af den opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- stk. 3 Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes ved syn og skøn, foretages af arkitekt, udpeget af andelsboligforeningens fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport for at prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmandens honorar for denne vurdering betales af sælgeren.
- stk. 4 Ved salg og overdragelse af lejligheder betales et flyttegebyr, som betales af sælger. Gebyrets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

§ 14

Fremgangsmåde

- stk. 1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskaber og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikationer af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt evt. pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsesstand.
- stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen er ved overdragelsen over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af forfalden boligafgift og evt. betaling af evt. varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens evt. krav i anledning af mangler, konstateret ved overtagelsen.
- stk. 3 Overdragelssummen med evt. fradrag som nævnt i stk. 2, skal afregnes kontant til Aalborg Andels-boligorganisation.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 15

Dødsfald

- stk. 1** I tilfælde af en andelshavers død, skal den pågældendes evt. ægtefælle eller sambo være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.
- stk. 2** Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde i lige op- og nedstigende linje, samt søskende. Dernæst skal lejligheden tilbydes andelshavere der bor i foreningen. Andelshavere har en frist på 3 dage til rette henvendelse til bestyrelsen vedrørende køb af lejligheden. Andelshavere med størst anciennitet har første ret, hvorefter personer, som den afdøde har anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes. Samme regler som i § 12.
- stk. 3** Lejligheden skal overtages efter disse regler, eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næste efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage lejligheden og andelen, og det indkomne beløb herfor afregnes til boet.

§ 16

Samlivsophævelse

- stk. 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 lejligheden.
- stk. 2** Regel i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 17

Eksklusion

- stk. 1** Såfremt et medlem er kommet i restance med boligafgift eller anden ydelse, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed, eller andre medlemmer, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.
- stk. 2** Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted som anført i § 13.

§ 18

Generalforsamling

- stk. 1** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- stk. 2** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med den efterfølgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af regnskab og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af regnskabet.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 5. Forslag.
 6. Valg af bestyrelse.
 7. Valg af suppleanter.
 8. Eventuelt.
- stk. 3** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller 25 % af medlemmerne forlanger det, med angivelse af dagsorden.

Aalborg Andels-boligorganisation

Af 1922

Østerbro 102 / 9000 Aalborg

§ 19

Indkaldelse

- stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- stk. 2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- stk. 3 Adgang til at deltage i, og tage ordet på generalforsamlingen, samt at stille forslag, har enhver andelshaver, dennes ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren.
- stk. 4 Hver andel giver én myndig stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 20

Flertal

- stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtaget hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, eller foreningens opløsning.
- stk. 2 Forslag ved vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder kan kun vedtages på generalforsamlingen, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der straks efter indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der møder.
- stk. 3 Ændringer af vedtægternes § 4 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
- stk. 4 Forslag om salg af ejendommen og foreningens opløsning kan kun vedtages ved enstemmighed fra samtlige foreningens medlemmer.

Aalborg Andels-boligorganisation

*Af 1922
Østerbro 102 / 9000 Aalborg*

§ 21

Dirigent

- stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- stk. 2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelses.

§ 22

Bestyrelse

- stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udførelse af generalforsamlingens beslutninger. _

§ 23

Bestyrelsesmedlemmer

- stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.
- stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år af gangen.
- stk. 3 Der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer hvert år for 2 år ad gangen. Der kan kun vælges en person pr. andelsbevis.
- stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter hvert år, gældende for 2 år ad gangen.
- stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndig nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Genvælgt kan finde sted.
- stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
- stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, tiltræder suppleanten i bestyrelsen for den valgte periode. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Aalborg Andels-boligorganisation

*Af 1922
Østerbro 102 / 9000 Aalborg*

§ 24

Møder

- stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person med hvem bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller har en lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.
- stk. 2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 25

Tegningsret

- stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og ét bestyrelsesmedlem af foreningen.

§ 26

Administration

- stk. 1 Foreningens og ejendommens administration varetages af bestyrelsen.
- stk. 2 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren, skal foreningens midler indsættes på en særskilt bankkonto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun hæves ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Foreningens midler skal anbringes i et pengeinstitut.
- stk. 3 Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.
- stk. 4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, tegner foreningen en kautionsforsikring.

Aalborg Andels-boligorganisation

*Af 1922
Østerbro 102 / 9000 Aalborg*

§ 27

Regnskab

- stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af bestyrelsen.
- stk. 2 Regnskabsåret er 1. januar-31. december.
- stk. 3 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser på andele, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden til næste årlige generalforsamling.
- stk. 4 Honorar til formand og kasserer fastsættes af generalforsamlingen.

§ 28

Revision

- stk. 1 Bestyrelsen tilknytter en ekstern revisor, som assisterer med årsregnskabet..
- stk. 2 Det underskrevne årsregnskab samt forslag til drift og budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til andelshaverne til den ordinære generalforsamling.

§ 29

Opløsning

- stk. 1 Opløsning af likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gæld, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres størrelse.

Ændringer

Ændret på generalforsamlingen den 17 september 2020.