Vedtægter

for

Andelsboligforeningen

Vestergård

Ordinær generalforsamling ved A/B Vestergård, den 25. marts 2015

Ændret ved ordinær generalforsamling 17. juni 2021

Ændret ved ekstra ordinær generalforsamling 14. december 2022

Ændret ved ordinær generalforsamling, den 6. marts 2024

Ændret ved ordinær generalforsamling, den 6. marts 2025

Ændret ved ordinær generalforsamling, den 12. marts 2026

§ 1

Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Vestergård.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Esbjerg Kommune.

§ 2

Formål

(2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 2 id, beliggende i Gjesing, Bryndum sogn.

§ 3

Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4 og § 14.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 15 tilsvarende anvendelse.

§ 4

Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr.	116.860	for boligerne 70D,70E,70F,74A,74D,74F,74G og 74H
Kr.	85.185	for boligerne 70A og 70B
Kr.	85.785	for boligerne 72A og 72B
Kr.	100.135	for boligerne 74B,74C og 74E
Kr.	106.380	for boligen 70C

(4.2) Indskuddet blev ved stiftelsen indbetalt kontant.

§ 5

Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er optaget i forbindelse med stiftelsen eller optages efterfølgende i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtigelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

§ 6

Andel

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

(6.2) Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 b.

(6.3) Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(6.4) 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.

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

(7.1) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, såfremt det ikke medfører stor tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, eller er til gene for de øvrige beboere, og at det er tilladt efter kommunale forskrifter.

(7.2) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

(7.3) Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(7.4) En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8

Boligafgift (inklusiv ejendomsskat, fællesudgifter og vedligehold)

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes efter følgende principper:

- **(A)** Boligafgiften fordeles i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1, for så vidt angår: udgifter til renter og afdrag på lån, ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed.
- **(B)** Den resterende del af boligafgiften (fællesudgifter til renovation, forsikringer, vedligehold og fornyelse) fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Afgifter til varme, el, vand, vandafledning og tv/internet afregnes direkte mellem den enkelte andelshaver og forsyningsvirksomhederne.

(8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(8.4) Boligafgiften betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden (via bankoverførelse). Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtiget til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, væg- og loftsbeklædning, køkkenborde, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer og hårde hvidevarer, der indgår som en del af andelsboligen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige el-kontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

(9.3) En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne, hvilket omfatter vedligehold af de/den til den enkelte andelsbolig opførte carport, udestue, skur og plankeværk, herunder reparation og udskiftning heraf, rensning af tagrender samt maling af andelsboligens træværk, døre og vinduer.

(9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(9.5) Andelsboligforeningen er forpligtiget til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger og fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring. Desuden el- og vandmålere, HPFI-relæ, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen. Endvidere udvendig vedligeholdelse samt udskiftning (og reparation) af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

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

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen jf. dog stk. 2 og 3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Større forandringer (f.eks. fjernelse af væg; omlægning af rør; opførelse af udestue eller skur) skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(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) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal

iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.5) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller 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.

(10.6) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(10.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, 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. §20

(10.9) 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.

(10.10) Såfremt en andelshaver gennemfører tilbygning i form af udestue eller overetage, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke at andelshaveren får større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtigelser og rettigheder helt eller delvis er baseret på boligens areal.

(10.11) Den enkelte andelshavere kan etablere en lade boks til elbil i egen carport eller ved andelsboligen. Den enkelte andelshaver betaler selv for tilslutningen af lade boksen, der skal installeres af et autoriseret el-firma. Andelshaveren skal orientere bestyrelsen, før arbejdet kan igangsættes.

§ 11

Fremleje

(11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun 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. 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. I forbindelse med fremleje anvendes den af foreningen anvendte formular.

(11.2) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

§ 12

Husorden og husdyr

(12.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 3.

Foreningen har for nærværende ingen nærmere fastsatte regler vedrørende husorden. Der stilles dog krav om, at andelshaverne til enhver tid overholder sine forpligtigelser i forhold til at iagttage god skik og orden.

(12.2) Foreningen tillader husdyrhold. Der stilles krav om at dyrets indehaver til enhver tid udviser omtanke for foreningens øvrige medlemmers og ansattes færden på foreningens arealer.

(12.3) Uanset fremtidige bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

(12.4) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at udtræde af foreningen, er andelshaveren forpligtiget til skriftligt at meddele bestyrelsen dette på ABF's formular *"Anmodning om udtræden af foreningen"*. Dette skal senest 3 måneder før fraflytning. Varsel kan nedsættes efter skriftlig aftale.
I øvrigt er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Det familiemedlem/samlever der indstilles af andelshaveren. Det vil sige børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen.
Fra det meddeles alle andelshavere i AB Vestergård at andelen er til salg, har andelshaverne 5 hverdage til at meddele bestyrelsen, at man ønsker at overtage andelen.
Hvis der er flere andelshavere, der ønsker at overtage andelen, er det den andelshaver med længst uafbrudt anciennitet i foreningen, der har fortrinsret. Ancienniteten gælder fra den dato, vedkommende blev indmeldt i foreningen.
Andelshavere, der har flyttet andel starter på ny anciennitet fra seneste indmeldelse.

C) En anden person, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnet, idet bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering via foreningens hjemmeside, sociale medier etc.
Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgerens husstand samt på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i foreningens arbejde.
En evt. omkostning ved annoncering afholdes af sælger.

D) En anden person, der indstilles af fraflyttende andelshaver.

(13.3) Foreningen har ansvaret for salget af andele, og der afholdes Åbent Hus for interesserede købere, hvor bestyrelsen er repræsenteret.

§ 14

Pris

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

A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til andelsboligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

E) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

F) En andelshaver er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme andelsværdi, som han selv lovligt har betalt, jf. andelsboligforeningslovens regler herom.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af ABF som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
Da boligen er udstyret med følgende hårde hvidevarer: el-komfur, emhætte, køle-/fryseskab og vaskemaskine - der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan der beregnes tillæg eller nedslag efter litra B under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overdragelsesdagen 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 fraflyttede andelshaver. Opgørelsen udarbejdes på ABF's standardformular *"Opgørelse af forbedringsværdier"*.

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

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

§ 15

Fremgangsmåde

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsen oprettes på ABF's standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, samt andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf. Ved brug af ejendomsmægler eller advokat i forbindelse med køb eller salg af andel, påhviler udgiften hertil den part, der har ønsket en sådan inddraget i overdragelsesproceduren. Undtaget herfra er tilfælde af eksklusion, hvor nævnte udgifter alene påhviler den fraflyttede andelshaver.

(15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, energimærke, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamlinger, samt nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Bestyrelsen udleverer nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

(15.3) Foreningen opkræver et gebyr til dækning af overdragelsesaftale, nøgleoplysningsskema, samt for en byggeteknisk vurdering og et el-tjek, der skal betales med halvdelen af hhv. overdrager og erhverver. Gebyret fastsættes på generalforsamlingen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.
Fejl og mangler ifølge Vurderings- og Elinstallationsrapporten udbedres for sælgers regning inden overtagelsesdagen.
Vedrørende Elinstallationsrapporten, drejer det sig om ulovlige elinstallationer der indebærer risiko for elektrisk stød og/eller brand.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

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

(15.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Såfremt afregning sker på overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal denne med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Ved denne gennemgang anvendes ABF's fraflytningsrapport.
Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

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

(15.9) Sælger har pligt til overfor køber at dokumentere godkendte tegninger over andelens til- og ombygninger. Godkendelse gives af Esbjerg Kommune. Ved manglende dokumentation/godkendelse har sælger pligt til at fjerne disse til- eller ombygninger for egen regning før fraflytning.

§ 16

Ubenyttede boliger

(16.1) Har en andelshaver ikke inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i § 13-14, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. 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 nøglerne til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17

Dødsfald

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

(17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk.1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- **A)** Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst det seneste år.
- **B)** Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- **C)** Salg i jævnfør § 13,2 punkt B og C.

(17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(17.4) Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, bestemmer bestyrelsen efter en konkret vurdering, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14 tilsvarende anvendelse.

§ 18

Samlivsophævelse

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

(18.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(18.3) Ved ægtefællens fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtiget til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtigelser over for foreningen og eventuelle långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

(19.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20

Eksklusion

(20.1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- **A)** trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- **B)** groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6.
- **C)** foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, stk. 8
- **D)** optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- **E)** i forbindelse med overdragelsen af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- **F)** gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(20.2) 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 overdragelsen af andelsboligen finder §13, stk. 2, litra B og § 14 tilsvarende anvendelse. Bestyrelsen afgør frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

(20.3) 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 bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21

Generalforsamling

(21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1) Valg af dirigent.
2) Bestyrelsens beretning.
3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5) Forslag.
6) Valg - bestyrelsen.
7) Valg – faste udvalg – jfr. foreningens valgprocedure
8) Eventuelt.

(21.3) Ekstraordinær generalforsamling (med angivelse af dagsorden) afholdes, når det forlanges af: en generalforsamling; et flertal af bestyrelsens medlemmer; eller ¼ af andelshaverne.

§ 22

Indkaldelse m. v.

(22.1) Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres på vores hjemmeside/intranet, via mail eller ved brev senest 4 uger før.

(22.2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

(22.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved brev/mail/intranet senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(22.5) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. På vores hjemmeside/intranet findes ABF's fuldmagt, der kan printes og anvendes ved generalforsamlinger.

§ 23

Flertal

(23.1) Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2-4, kan vedtages med simpelt flertal, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret.

(23.2) Beslutninger **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, **om** henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, og **om** optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig

ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endelig vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

(23.3) Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

(23.4) Ændring af vedtægterne § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24

Dirigent m.v.
(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Sekretæren skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen, og skal være tilgængelig på hjemmesiden/intranettet og/eller udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25

Bestyrelse
(25.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen, som økonomi– og forretningsudvalg og udfører generalforsamlingens beslutninger i samarbejde med koordinationsudvalget.

Koordinationsudvalget
(25.2) Generalforsamlingen nedsætter hvert år et antal faste udvalg.
Alle andelshavere skal indgå i et af foreningens faste udvalg.
Valget foretages efter bestemmelserne i foreningens valgprocedure.
Hvert udvalg vælger et medlem til koordinationsudvalget og meddeler det til formanden straks.
Der kan være 2 medlemmer fra samme andel i koordinationsudvalget.
Valget gælder for ét år ad gangen.

(25.3) Koordinationsudvalget består herefter af bestyrelsen samt ét medlem fra hvert af udvalgene. Bestyrelsen fastsætter møderne og indkalder til dem med udsendt dagsorden. Der afholdes koordinationsudvalgsmøder mindst 4 gange om året – et i kvartalet.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer
(26.1) Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og en sekretær efter generalforsamlingens bestemmelse.

(26.2) Formanden, kassereren og sekretæren vælges for to år ad gangen således at mindst én af bestyrelsesmedlemmerne er på valg ved hver ordinære generalforsamling.

(26.3) Forlader et bestyrelsesmedlem bestyrelsen i utide, vælger koordinationsudvalget en suppleant, der indtræder i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling.

(26.4) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/samboende samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun én person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

§ 27

Møder

(27.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet selv eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

(27.2) Sekretæren skriver referat fra bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af hele bestyrelsen (samt suppleanten, hvis denne deltager ved mødet).

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

Tegningsret

(28.1) Foreningen tegnes af formanden, kassereren og sekretæren i forening.
Har én af de tre fravær - tegnes foreningen af de to tilbageværende samt et udpeget medlem af koordinationsudvalget, der ikke deler bolig med én af de tre tegningsberettigede.

§ 29

Administration

(29.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat, eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

(29.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(29.3) Foreningens midler indsættes på foreningens konto i et pengeinstitut, fra hvilken, der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetaling i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto.

(29.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut.

(29.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

Årsrapport

(30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.

(30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

(30.3) Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31

Revision

(31.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

§ 32

(32.1) Den reviderede underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditets budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

(33.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(33.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling, den 25. marts 2015.
§§ 25,26 og 28 er ændret ved ordinær generalforsamling, den 17. juni 2021
§§ 13,15 og 16 er ændret ved ekstra ordinær generalforsamling, den 14. december 2022
§§ 4, 10, 13 B, 20, 21 og 25 er ændret ved ordinær generalforsamling, den 6. marts 2024
§§ 13.2, 15.3, 17.2 og 20.2 er ændret ved ordinær generalforsamling, den 6. marts 2025
§§ 8.4 og 25.2 er ændret, 10.11 er tilføjet, ved ordinær generalforsamling, den 12. marts 2026

Bestyrelsen ved Andelsboligforeningen Vestergård i perioden 2026-2027

Henrik B. Nielsen
Formand Henrik B. Nielsen

Else Andreasen
Kasserer Else Andreasen

Annette Termansen
Sekretær Annette Termansen

Bestyrelsesmedlem Hanne Jensen