

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
LangsøParken

**Senest opdateret med ændringer fremlagt og godkendt på
generalforsamlingen den 23 April 2024**

§ 1

Navn og hjemsted(1.1) Foreningens navn er
Andelsboligforeningen
LangsøParken.

(1.2) Foreningens hjemsted er i
Silkeborg Kommune.

§ 2

Formål (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.
nr. 1 an Silkeborg bygrunde, beliggende Papirfabrikken 11 - 17,
bestående af 55 andelsboliger.

§ 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.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse
optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på
tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver
skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af for-
eningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videre-
overbragt.

Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken
stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsbolig-
foreningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra
auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som op-
fylder kravene i §3.1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget
inden seks måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen,
hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen
skal ske på.

§ 4

Indskud (4.1) Som indskud betragtes det beløb, som ved stiftelsen blev ind-
betalt for de enkelte lejligheder jf. den godkendte procentuelle
fordeling, som er 1,44-2,15 %.

- (4.2) Ved optagelse af nye andelshavere skal der ud over indskuddet betales et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 14. Det samlede beløb skal indbetales kontant.

§ 5

- Hæftelse** (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog §5.2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset §5.1 personligt og prorata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter §5.1 og §5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- Andel** (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til den procentuelle fordeling.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboligforeningsloven.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.
Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan ej heller anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelsboligforeningen opkræver et gebyr for erklæringer til brug for tinglysninger. Beløbet fastsættes af bestyrelsen
- (6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt.
Andelsbeviset er ikke et juridisk dokument

§ 7

Benyttelse af andelsboligen

- (7.1) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse for andelshaver. Andelsboligen må normalt ikke anvendes til erhverv i nogen form. Bestyrelsen kan dog tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere. Offentlige myndigheders eventuelle forskrifter forudsættes overholdt.
- (7.2) En andelshaver er forpligtet til at flytte ind hurtigst muligt og senest 3 måneder efter overtagelsen. Boligen skal benyttes til helårsbeboelse for andelshaver og dennes husstand (bopælspligt). Tilsvarende skal boligen sættes til salg senest 3 måneder efter at den er fraflyttet.

§ 8

Boligafgift

- (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 boliger fastsættes i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.1.
- (8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelse.
- (8.4) Boligafgiften betales forud så den er foreningen i hænde senest den 5. i måneden.
Bestyrelsen kan fastsætte et gebyr ved for sen indbetaling af boligafgiften.

§ 9

Vedligeholdelse

- (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i Andelsboligen (se §9.5). Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, armaturer, termostater, HPFI-relæ, indvendige

dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

- (9.2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde den indvendige del af depotrummet. For så vidt angår altanerne omfatter vedligeholdelsespligten gulvplanker og gelænder. Generalforsamlingen kan fastsætte de nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- (9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i §9.1 - §9.4, herunder af bygningen, depotrum, carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, rørføringer, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen med mindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning 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 nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 19, eller foreningen kan lade arbejdet udføre for andelshavernes regning.
- (9.7) Bestyrelsen kan beslutte at foretage regelmæssige syn af alle eller enkelte lejligheder.

§ 10

Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog § 10.2 – 10.4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer 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 anmeldte forandring vil stride mod § 10.1, 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 anden passende sikkerhed for skader på ejendommen.
Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet.
Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- (10.6) 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 forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter § 10.5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse 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 § 10.1 – 10.6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 19.
- (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.

§ 11

Fremleje

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget hertil efter §11.2.
- (11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Denne 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. Fremlejen kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før en ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal altid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

§ 12

Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen fastsætter en "husorden", som er bindende for alle medlemmer.

(12.2) Det er ikke tilladt at holde kæledyr, bortset fra førerhund.

§ 13

Overdragelse

(13.1) Medlemmer, som ønsker at afhænde deres andelsbolig, henvender sig til foreningen (formand eller næstformand) med henblik på udfyldelse af de nødvendige papirer.

(13.2) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.3
Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.3) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste (intern venteliste) hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, og at pågældende andelshaver har boet mindst 2 år i den bolig, andelshaver ønsker at fraflytte.
- C) Andre personer, som er indtegnet på en venteliste (ekstern venteliste) hos bestyrelsen.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.4) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse

aftalt i strid med bestemmelserne i §§13-15, kan bestyrelsen overtage formidlingen til ny andelshaver, under iagttagelse af de i nærværende vedtægt fastsatte regler i øvrigt.

Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshavers regning.

Andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtigelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift.

(13.5) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem.

(13.6) På hvert års generalforsamling orienteres om ventelisteudviklingen, såvel den interne som den eksterne.

§ 14

Pris

(14.1) Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Repræsentanter for andelsboligforeningen besigtiger hurtigst muligt boligen for i samarbejde med andelshaver at fastsætte overdragelsessum og nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A) Værdien af andelen fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligloven på den årlige generalforsamling, og er gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende maksimum salgspris for andelen.
Sker der imellem 2 generalforsamlinger væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris.
Køber og sælger kan endvidere udarbejde klausul om regulering af andelsprisen. En klausul skal indeholde et maksimum for reguleringsbeløbet, skal udfærdiges på et standarddokument og skal godkendes af bestyrelsen.
- B) Værdien af forbedringer, moderniseringer og særskilt tilpasset inventar medregnes i overdragelsessummen.

- C) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er mangelfuld beregnes et prisnedslag under hensyn hertil. Hårde hvidevarer (vaskemaskine, tørretumbler, ovn, kogeplade, opvaskemaskine og køleskab) indgår som fast inventar og vurderes sammen med boligen.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter §14. 1 litra A - C fastsættes efter en konkret vurdering i aftale med bestyrelsen.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre er dette handelsforhold ikke foreningen vedkommende, men den aftalte pris skal fremgå af salgsaftalen og indgå i den samlede overdragelsessum.

(14.4) Såvel

- andelsværdien jf. § 14.1A
- værdien af forbedringer jf. § 14.1.B
- nedslag jf. § 14.1.C

samt værdien af løsøre jf. § 14.3 skal fremgå af salgsaftalen og indgå i den samlede overdragelsessum.

(14.5) Andelen overdrages nymalet og med nybehandlede gulve i henhold til fraflytningsrapporten. Vedligeholdelsen skal være udført inden ny andelshaver flytter ind og være klar til overdragelsessynet. Øvrige bygningsdele samt fast inventar – herunder hårde hvidevarer - kan ikke forventes nystandsatte eller nyindkøbte. Vedligeholdelsen betales af fraflyttende andelshaver.

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem sælger og bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer og inventar eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en sagkyndig som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Den sagkyndiges vurdering er endelig og bindende for parterne. Den sagkyndiges honorar samt eventuelle andre udgifter i forbindelse med den sagkyndiges medvirken, deles ligeligt imellem parterne.

§ 15

Fremgangsmåde

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

Der skal anvendes et standarddokument, udleveret af bestyrelsen.

(15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have kendskab til de dokumenter, der er krævet i den til enhver tid gældende "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger", herunder:

- Andelsboligforeningens vedtægter og husorden
- Andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget
- Et referat fra senest afholdte ordinære og eventuelt afholdt ekstraordinære generalforsamling
- Eventuelt udarbejdet vedligeholdelsesplan
- Senest udarbejdede energimærkning for ejendommen
- Nøgleoplysninger om ejendommen
- Nøgleoplysninger om den aktuelle bolig
- En erklæring fra foreningen, om væsentlige ændringer siden sidst godkendte regnskab eller nøgleoplysnings-skema.

Udlevering af dokumenter kan ske ved henvisning til foreningens hjemmeside.

Endvidere skal overdragelsesaftalen indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, inventar samt eventuelt prisnedslag for vedligeholdelsesstand.

Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden tre uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 dage før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andels-haver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende

provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdatoen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragessummen eller stille bankgaranti for denne.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb (2 % af overdragelsessummen) til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift o. lign. Samt til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6) Såfremt den fraflyttende andelshaver har finansieret sit køb af andelen gennem låneoptagelse i et pengeinstitut eller udstedelse af gældsbrev, og bestyrelsen har fået underretning herom, er bestyrelsen pligtig til at indbetale det overskydende beløb direkte til pengeinstituttet eller kreditor ifølge gældsbrevet, hvorefter pengeinstituttet eller kreditor udbetaler et eventuelt overskydende beløb til den fraflyttende andelshaver.

(15.7) I forbindelse med erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand og inventar, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis det skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.8) Erhverver kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdatoen. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køber efterfølgende gøre gældende direkte over for sælger.

(15.9) Overdragessummen med fradrag for gebyr jf. §15.10 samt eventuelle fradrag, som nævnt i §15.4-§15.7, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

(15.10) For arbejdet i forbindelse med overdragelsen er fastsat et gebyr

til Andelsboligforeningen. Gebyret fastsættes af bestyrelsen og fradrages i overdragelsessummen

(15.11) Renter af indestående på deponeringskonti tilfalder foreningen.

§ 16

Dødsfald

(16.1) I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle eller registreret partner berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

(16.2) Hvis denne ikke ønsker at benytte sin ret, har denne ret til efter reglerne i §§ 13-15 at indstille, hvem der skal overtage boligen.

(16.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen finder §§ 13-15 anvendelse, dog bortset fra §13.4 så længe der indbetales boligafgift.

Ved arveudlæg finder § 14 og §15 anvendelse, dog bortset fra § 15.4 - §15.7 stk. om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(16.4) Boligen skal overtages efter reglerne i disse vedtægter.

§ 17

Samlivsophævelse

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

(17.2) Reglen i §17.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(17.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved over-

dragelse i henhold til § 17.2 finder § 14-§15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §14 og §15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15.4 - §15.7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 18

Opsigelse

(18.1) En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13 – §17 om overførsel af andelen.

§ 19

Eksklusion

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

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9,6
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10.8
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

(19.2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13.3 litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

(19.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 20

Ledige boliger

(20.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 13.5, § 16 eller § 19, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.3 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 21

Generalforsamling

(21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 4) Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
- 5) Forslag.

6) Valg til bestyrelsen.

7) Valg af 2 bilagskontrollanter for to år, idet der hvert år foretages nyvalg af én bilagskontrollant.

8) Eventuelt

(21.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af andelshaverne eller en eventuel valgt administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22

Indkaldelse m.v.

(22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling bekendtgøres ved opslag senest 4 uger før.

(22.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, 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 opslag eller på lignende måde 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 ikke kan tage ordet eller stille forslag.

Eventuel valgt administrator, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(22.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt

til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. Fuldmagtshaveren skal ved generalforsamlingens begyndelse anmelde dette.

§ 23

Flertal

- (23.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i §23.2 - §23.4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (23.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, 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 da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
- (23.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (23.4) Forslag 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 endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 24

Dirigent m.v.

- (24.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (24.2) Sekretæren skriver referat om det på generalforsamlingen passerede.

Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25

Bestyrelse

- (25.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- (26.1) Bestyrelsen består af formand, næstformand og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer
- (26.2) Formanden vælges af generalforsamlingen i ulige årstal, for en 2-årig periode, og næstformanden vælges i lige årstal, for en 2-årig periode
- (26.3) 1 bestyrelsesmedlem vælges af generalforsamlingen i lige årstal og 2 bestyrelsesmedlemmer i ulige årstal, alle for 2-årige perioder.
- (26.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (26.5) Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer.
Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
Genvalg kan finde sted.
- (26.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med sekretær og fordeler i øvrigt selv opgaverne imellem sig.
- (26.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil ordinær generalforsamling.

Såfremt næstformanden fratræder, konstituerer bestyrelsen sig selv med en fungerende næstformand, indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt den samlede bestyrelse ved fratræden bliver mindre end tre, Indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

Møder

(27.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(27.2) Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(27.4) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige gør formandens, eller i hans forfald næstformandens, stemme udslaget.

§ 28

Tegningsret

(28.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29

Administration

(29.1) Bestyrelsen varetager ejendommens administration. Den vælger af sin midte en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og betalinger.

Kassereren udarbejder forslag til budget samt afleverer løbende budgetkontrol.

Kassereren indkalder 1 – 2 gange årligt bilagskontrollanterne til kontrol af bilag.

(29.2) Generalforsamlingen kan vælge at ansætte en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med eventuel administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 30

Regnskab (30.1) Bestyrelsen udpeger statsautoriseret eller registreret revisionsfirma til at assistere med udarbejdelsen af årsregnskabet.
Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
Regnskabsåret løber fra den 1. januar til 31. december.

(30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som skal godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14.

Forslaget anføres som note til regnskabet.

(30.3) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser.

Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

(30.4) Det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

(30.5) Bilagskontrollanterne gennemgår kassererens oplæg til bestyrelsen vedr. årsregnskabet. Herunder foretager de stikprøvevis bilagskontrol og kontrol af likviders tilstedeværelse.

Der udarbejdes referat af bilagskontrollen.

§ 31

Opløsning (31.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 19. november 2002 med vedtagne ændringer, senest på generalforsamlingen 23. april 2024.

Poul Henning Klausen
Formand