VEDTÆGTER
for
andelsboligforeningen Regnbueparken II

§ 1

Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Regnbueparken II.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Silkeborg Kommune.

§ 2

Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendomme matr.nr. 5 br Gødvad by, Gødvad, af areal 7813 m2, beliggende Kirunavej 1-35 og 57-65, 8600 Silkeborg med de herpå opførte andelsboliger med tilhørende carporte.

(2.2) Såfremt Andelsboligforeningen Regnbueparken udvider/indskrænkes til at omfatte flere/færre boliger i henhold til samtidig underskreven stiftelsesoverenskomst, udvides/indskrænkes formålet til at omfatte dette areal og disse boliger, således at indskuddet fastsættes i forhold til boligens areal, alt som beskrevet nedenfor i pkt. 4 for så vidt angår de 23 andelsboliger.

(2.3) Det er endelig andelsboligforeningens formål at være medlem af den for lokalplanområdet etablerede parcelforening og grundejerforening samt i øvrigt overholde de i lokalplanen beskrevne forpligtelser for grundejerne.

(2.4) Andelsboligforeningen bidrager til betaling af udgifter til Silkeborg kommune for drift og vedligehold af gadebelysning, idet vejbelysningen overtages al Silkeborg Kommune. Kommunen opkræver én gang årligt udgifter tim drift og vedligehold, hvilket udgifter fordeles mellem Andelsboligforeningen Regnbueparken II og de i området værende ejerboliger i forhold til antal boliger.

§ 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.

(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 § 3, stk.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.

(3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand

(3.4) Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand

(3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Indskud

(4.1) Indskud udgør kr. 310.000,00 – skriver trehundredetusinde 00/100 – for type 103

(4.2) For type 114 udgør indskuddet kr. 330.000,00 skriver kroner trehundredetusinde 00/100

(4.3) Det samlede indskud for 23 andele udgør 7.570.000

(4.4) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

Hæftelse

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

(5.2) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 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 §§ 14-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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

§ 7

(7.1) Andelen i foreningens formue kan gøres til genstand for arrest eller udlæg og andelshaveren har ret til at pantsætte sin andel, jf. Lov om andelsboligforeninger. Og andre boligfællesskaber.

(7.2) Andelsboligforeningen har ikke udnyttet sin ret til at begrænse retten til at pantsætte andelen genne fastsættelse af grænse for det låns størrelse, for hvilket der kan meddeles pant. Med det flertal, der er gældende for vedtægtsændringer, kan denne bestemmelse ændres, således at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, der overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet

(7.3) Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, jf Tinglysningsloven 42 k, st. 5, skal en andelsboligforening efter anmodning fra andelshaveren, långiveren eller udlægshaveren uden ugrundet ophold afgive erklæring om, hvorvidt den, som tinglysningsdokumentet vedrører, er den person, der er godkendt som andelshaver med brugsret til den pågældende beboelse, medmindre erklæringen skal anvendes i forbindelse med en pantsætning som er i strid med vedtægtsbestemmelser om en lånegrænse, jf ovenfor

(7.4) Vedrører erklæringen erhververen f en andel, er andelsboligforeningen ikke forpligtet til at afgive erklæringen, før købesummen indbetales til foreningen uden andre betingelser end at erklæringen afgives, og at provenuet anvendes til at indfri eventuelle foranstående pantehæftelser og udlæg forud for afregning til sælger.

(7.5) Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen.

(7.6) Panthavere kan ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, der er lavere end den pris, der er tilladt efter §15, eller i foreningen har vedtaget at gennemføre arbejder eller optage lån.

(7.7) Udgifter i forbindelse med værdiansættelse og notering betales af den pantsættende andelshaver, og således at manglende betaling sidestilles med manglende betaling af boligafgift.

§ 8

Boligaftale

(8.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelser med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(8.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 9

Boligafgift

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

(9.2) Finansierings- og driftsudgifter deles i forhold til boligernes formueandel

§ 10

Vedligeholdelse

(10.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(10.2) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

(10.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(10.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel vedligeholdelsesplan

(10.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

§ 11

Forandringer

(11.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller de er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

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

(11.3) Giver ændringen anledning til ændring i ejendommens forsikringsvilkår, sørger den pågældende for, at forsikringspolicen får det nødvendige tillæg og betaler en eventuel tillægspræmie.

(11.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(11.5) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

(11.6) Bestyrelsens afgørelser vedrørende forandringer kan indbringes for en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

(11.7) Såfremt en andelshaver, i overensstemmelse med planlægning ved byggerets opførelse, gennemfører tilbygning i form af udestue eller overetage, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvist har været baseret på boligens areal, medmindre en forøgelse af fællesudgifteme direkte kan henføres til tilbygningen, idet andelshaveren da betaler den forøgede udgift.

§ 12

Fremleje

(12.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 12.2, stk. 12.3 og stk. 12.4.

(12.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse, kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(12.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(12.4) Uanset foranstående regler skal det med bestyrelsens tilladelse være muligt for børn/forældre at erhverve en andelsbolig med henblik på at udleje til deres forældre/børn, og således at de pågældende med hensyn til samtlige rettigheder og forpligtelser i andelsboligforeningen betragtes som ejere, herunder i henseende til reglerne om overdragelse, ved dødsfald, samlivsophævelse og stemmeret.

§ 13

Husorden

(13.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(13.2) En andelshaver er forpligtet til at tilrettelægge sit dyrehold, således at det ikke er til gene eller ulempe for andre andelshavere

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

§ 14

Overdragelse

(14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne nedenfor til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. 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.

(14.2) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

(14.3) Andre andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til en fraflyttende andelshaver.

(14.4) Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshavere kan indstille en kandidat fil en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille èn kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen Jf. pkt. 14.1

(14.5) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 15

Pris

(15.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter pkt. 15.7. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

(15.2) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens 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.

(15.3) Værdien af forbedringer, jfr. pkt. 11, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen eller aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

(15.4) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende have areal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

(15,5) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

(15.6) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(15.7) Værdiansættelse og fradrag efter pkt. 15.2. - 15.6. fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektivt nedslag efter pkt. 15.6. under hen- syntagen til maskinernes alder og forventet normal levetid.

(15.8) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhvervet skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller forbyde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

(15.10) 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 særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 16

Fremgangsmåde

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

(16.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, de kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

(16.3) Såfremt et medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening formidler overdragelsen, skal Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformular anvendes.

(16.4) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

(16.5) Som sikkerhed for overdragelsessummen stiller erhverver bankgaranti senest 8 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen

(16.6) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontakt til foreningen som eller fradrag af sine tilgodehavender, eventuelle anmeldte udlæg og pantsætninger udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

(16.7) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overdragelsen

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

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

§ 17

Ubenyttede boliger

(17.1) 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 herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i pkt. 16.

§ 18

Dødsfald

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

(18.2) Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelsboligen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

(18.3) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

(18.4) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

(18.5) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

(18.6) Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen ligesom pris og vilkår for overdragelsen

(18.7) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 1415 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 38 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

(18.8) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d.1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen or dødsfaldet. Er ingen nye andelshavere indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i pkt. 16.

§ 19

Samlivsophævelse

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

(19.2) 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.

(19.3) Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til pkt. 19.2, finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra pkt. 16.3 – 16.6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

§ 20

Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i pkt. 14-19 om overførsel af andelen.

§ 21

Eksklusion

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

(21.2) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

(21.3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. pk. 10.

(21.4) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

(21.5) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger

sig en større pris end godkendt af bestyrelsen

(21.6) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(21.7) Bestyrelsens beslutning kan bringes for en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling.

(21.8) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i pkt. 17

§ 22

Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret eller § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem eller reglerne i § 14.3 og 14.4. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

Indkaldelse m.v.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes til 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 skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.

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

(24.5) 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 een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25

Flertal

(25.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, 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 årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med 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 indkalder til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtager med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 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.

§ 26

Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelse

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

§ 28

Bestyrelses-medlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

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

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og en kasserer.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

Møder

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

(29.2) Sekretæren skriver protokollat af bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden. Forretningsordenen kan indeholde en bestemmelse om uddeling af opgaver til udvalg blandt foreningens medlemmer.

§ 30

Tegningsret

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

§ 31

Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

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

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen af boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betaling til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang

en sådan overladelse ikke er sket, ska! bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

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

§ 32

Regnskab

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen

(32.2 Foreningens regnskabsår løber fra 1.juli til 30. juni, idet første regnskabsår løber fra 1.maj 2007 – 30.juni 2008

(32.3) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 15. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

(32.4) 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 fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33

Revision

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde årsrapporten med Review- erklæring.

§ 34

(34.1) Den udarbejdede og underskrevne årsrapport med Review-erklæring samt for slag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

.

§ 35

Opløsning

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

(35.2) 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 med tillæg/fradrag for henholdsvis forbedringer og forringelser jf. pkt. 15.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 10.december 2013 og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 26/10 2022.