

Vedtægter for Bofællesskabet Vidjekær

§ 1 Navn og Hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Bofællesskabet Vidjekær.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Skanderborg kommune.

§ 2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 16. f og 17 e Gram, Skanderborg Jorder, beliggende Vidjekær, Gram.

§ 3 Medlemmer

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2.) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3.1. 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 § 15.
- 3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende jvf. §11.2 Hver andelshaver har andel i fællesfaciliteter, herunder et fælleshus.

§ 4 Indskud

- (4.1) Oprindelige indskud udgjorde flg. beløb:
 - Kr. 114.214,- for boligtype 61 m²
 - Kr. 136.270,- for boligtype 75 m²
 - Kr. 152.023,- for boligtype 85 m²
 - Kr. 167.776,- for boligtype 95 m²
 - Kr. 183.529,- for boligtype 105 m²
- (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5 Hæftelse

- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, fr. dog stk.2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller

efterstiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 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 deres indskud.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens §6 stk. b.

(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 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 afgivelsen af erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for en eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 7 Boligaftale

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse 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.

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv.

§ 8 Boligaftgift

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

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

(8.3.) Boligaftgiften betales senest den 5.hverdag i hver måned.

§ 9 Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra:

1. vedligeholdelse af varmeanlæg
2. forsynings- og fordelingsledninger
3. afløbsledninger
4. udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre
5. faste elinstallationer

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftning af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkken borde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Dog må det forventes at husene

er i en stand svarende til aktuel alder.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af have arealet og for fælles eller egne hegn.

(9.3) Det er foreningens tanke at ved udførelse af udvendig vedligeholdelse af byggeriet hjælper andelshaverne hinanden efter evne, men i yderste konsekvens er det den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholdelsesplanen vedr. punkt 1 - 2 følges.

1. Vinduer, inkl. lysbånd

2. Facader

Materialer betales af foreningen.

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

(9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Andelshaveren har pligt til at vedligeholde private forbedringer samt tilbygninger iværksat i henhold til § 10.

(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, jfr. § 21.

§ 10 Forandringer

(10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage bygningsmæssige forandringer inde i boligen, med mindre 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 det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre 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 skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Farverne på byggeriet må kun ændres efter generalforsamlingsbeslutning.

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

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

(10.5) Andelshaverne kan kun foretage tilbygning til boligen efter godkendelse på generalforsamling. Alle tilbygninger og forbedringer foretages for andelshaverens regning og tilhører andelshaveren med de af andelsforeningen pålagte forpligtelser. Endvidere skal følgende betingelser være opfyldt:

1. Boligarealet må max. forøges med 15m² pr. bolig. Generalforsamlingen kan dog give dispensation for maksimumkravet.

2. Tegninger over tilbygningen skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen, og arbejder der kræver byggetilladelse kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen er forevist bestyrelsen.

3. Der skal foreligge naboerklæringer, ligesom betingelser som anført i §10 for forandringer skal være opfyldt.

4. Merudgiften til varme m.m. tillægges andelen efter ny m²-fordelingstal.

(10.6) Carporte

1. Carportbrugerne er ansvarlige for vedligeholdelsen af carportene, dog betales udgifterne af andelsboligforeningen.

2. I tilfælde af ledig carport, foranlediger bestyrelsen en offentlig lodtrækning mellem interesserede andelshavere.

3. Der kan kun tilknyttes en carport pr husstand.

§ 11 Fremleje

(11.1) 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. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kan gives, til eks. når andelshaveren er midlertidigt fraværende f.eks. 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 så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

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

§ 12 Husorden

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

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

§ 13 Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 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.

(13.2) 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 en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Der kan dispenseres fra 1 års fristen vedrørende fælles husstand med simpelt flertal på generalforsamlingen

b) Andre andelshavere. Hvis flere er interesseret i at overtage andelen, har andelshaveren med mest anciennitet fortrinsret. Interesserede andelshavere skal skriftligt give besked til bestyrelsen om, at de ønsker at købe den ledige andel senest 10 hverdage efter andelen er opslået til internt salg.

c) børn af andelshavere

d) Såfremt der ikke er indstillet nye andelshavere efter et af ovenstående principper, gælder følgende regler:

Når nye andelshavere skal vælges, er det fællesskabet behov og ønsker, der skal tilgodeses.

Andelsboligforeningen er således ikke forpligtet af ventelister, ligesom foreningen til enhver tid er berettiget til, ved annoncering o.a. at søge nye andelshavere. Følgende kriterier skal lægges til grund ved udvælgelsen af nye andelshavere:

De nye andelshavere skal gå ind for fællesskabets idé.

Foreningen tilstræber stor spredning i alder og erhverv

Det er fællesskabets ønske, at der er stor spredning i børnegruppen, og at der er børn på flere alderstrin

e) Når bestyrelsen har modtaget opsigelse, indkaldes til fællesmøde, hvor de konkrete kriterier for optagelse af nye andelshavere fastlægges tillige med prioritering af kriterierne. På fællesmøde nedsættes en gruppe som er ansvarlig for, at have kontakt til nye interesserede andelshavere. Gruppen består af to medlemmer, valgt på generalforsamlingen i april, samt mindst to medlemmer udpeget på fællesmødet.

f) Har foreningen ikke senest 3 mdr. efter det tidspunkt den fraflyttende andelshaver har meddelt bestyrelsen, at andelen ønskes solgt, anvist en køber, der er godkendt eller påtaget sig købet af andelen, kan den fraflyttende andelshaver overdrage sin andel til en person efter eget valg. Dog skal § 15 respekteres.

§ 14 Pris

(14.1) Når en andel er sat til salg, foretages 1.syn af en af foreningen godkendt synsmand. Dette for at konstatere evt. fejl og mangler ved boligens vedligeholdelsesstand og udførte forbedringer på boligen. 1.syn betales af sælger.

(14.2) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

b) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

c) Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

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

e) "Oprindeligt indvendig istandsættelse" udført i forbindelse med ibrugtagning af husene i 1987 betragtes

som ekstraordinær istandsættelse og tilskrives andelen som forbedring med afskrivning.

(14.3) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 2 litra b - e 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, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.4) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

(14.6) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig 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.

§ 15 Fremgangsmåde

(15.1) Bestyrelsen har ansvaret for udfyldelse af overdragelsesaftalen samt udlevering af "Tillæg til aftale om overdragelse af andel vedr. Vilkår for fortrydelsesret". Aftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) Alle nye andelshavere skal, inden udfærdigelse af overdragelsesaftale, informeres af bestyrelsen om bofællesskabet.

(15.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsen skal oprettes på foreningens standardformular. Foreningen kan hos overdrager opkræve et gebyr af rimelig størrelse (3000 kr. i 2011).

Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer udgifter og betaler et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

(15.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 10 hverdage før overtagelsesdagen skal køber senest 15 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til

den fraflyttende andelshaver.

(15.5) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter, gæld til foreningen o. lign. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6) Den fraflyttende andelshaver skal være fraflyttet boligen på overtagelsesdagen kl. 12. Boligen skal være ryddet og rengjort. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Der kan foretages et 2. syn. Udgifter til 2. syn deles mellem køber og sælger. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen. 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.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

(§ 16 udgår)

§ 17 Ubenyttede boliger

(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, 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 § 15.

§ 18 Dødsfald

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

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

a) Personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.

Generalforsamlingen kan dispensere for kravet om 1 års samliv.

b) Medlemmer af andelsboligforeningen.

c) Afdødes børn

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver 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 § 15.

§ 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 i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen 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 § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21 Eksklusion

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af generalforsamlingen i henhold til § 23:

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

b) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

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

d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

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

(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 15.

§ 22 Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 A - E. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen. På generalforsamling nedsættes salgsgruppe til

varetagelse af salgets praktiske opgaver. Salgspris godkendes på generalforsamling i henhold til § 25.

§ 23 Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Ordinær generalforsamling skal afholdes 2 gange årligt inden udgangen af november måned og inden udgangen af april måned.

Dagsorden for generalforsamling i november måned:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmerne.
- 3) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Eventuelt.

Dagsorden for generalforsamling i april måned:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmerne.
- 3) Bestyrelsens beretning og forelæggelse og gennemgang af årsregnskab, samt godkendelse af beretning og regnskab.
- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelse.
- 6) Valg af 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
- 7) Valg af revisorer.
- 8) Valg af to medlemmer til salgsgruppen.
- 9) Eventuelt.

Regnskabet skal være udsendt senest en uge før generalforsamlingen i april, og budgettet skal være udsendt senest en uge før generalforsamlingen i november.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver eller indehaver af en andel, samt i øvrigt ethvert husstandsmedlem for så vidt det er myndigt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af ethvert medlem af foreningen ved opslag i fælleshuset efter samme tidsfrister og regler vedr. indkaldelse, dagsorden og forslag som nævnt ovenfor.

§ 24 Indkaldelse

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 8 dages varsel. 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 generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.

(24.3) 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.

(24.4) 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(den) 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. Såfremt en andel er delt mellem flere indehavere, deles andelens stemme mellem antallet af indehavere med en lige stor del til hver, f.eks. 1/2, og indgår i det samlede antal stemmer med denne brøk i de forskellige afstemninger.

(24.6) En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

(24.7) Hemmelig afstemning gennemføres, såfremt blot en andelshaver ønsker det.

§ 25 Flertal

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/2 af samtlige mulige boliger være repræsenteret ved fysisk tilstedeværende person (andelshaver, ægtefælle eller myndigt husstandsmedlem)

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver et beløb større end 20.000,- kr. kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af samtlige boliger være repræsenteret ved fysisk tilstedeværende person (andelshaver, ægtefælle eller myndigt husstandsmedlem, og med et flertal på mindst 3/4 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige boliger repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 3/4 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 3/4 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) 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 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 26 Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Et bestyrelsesmedlem skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest to uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af mindst 5 medlemmer, og vælges på den ordinære generalforsamling i april.

(28.2) Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

(28.3) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse

af deres rækkefølge.

(28.4) 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.

(28.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv.

(28.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamling en til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 Møder

(29.1) Et bestyrelsesmedlem skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen og indføres i samme protokol som generalforsamlingerne, og indførelsen skal ske kronologisk efter dato, uanset om der er tale om generalforsamlings protokollat eller bestyrelses ditto.

(29.2) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(29.3) Bestyrelsesmøde indkaldes når 1 medlem ønsker det.

(29.4) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Alle beslutninger træffes ved simpel stemmeflerhed.

§ 30 Tegningsret

(30.1) Foreningen tegnes i alle tilfælde af tre vilkårlige bestyrelsesmedlemmer.

31 Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske 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 nogen 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 særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved kasserens underskrift. Alle indbetalinger til foreningen være sig 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) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, kan foreningen tegne 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 evt. administrator revisorer og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

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

§ 33 Revision

(33.1) Generalforsamlingen kan vælge en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2) Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen blandt andelshaverne to kritiske revisorer, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den kritiske revisor.

§ 34 Årsregnskab

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling i april måned. Driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling i november måned.

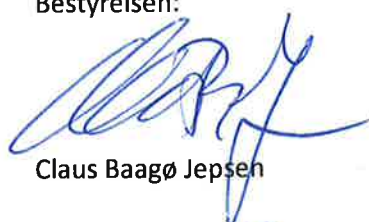
§ 35 Opløsning

(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.

Vedtægterne er således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 12. april 1994, og siden løbende påført mindre ændringer vedtaget af generalforsamlinger. Senest til nærværende version på generalforsamlingen d. 25. november 2024.

Bestyrelsen:



Claus Baagø Jepsen



Anne-Marie Madsen



Kurt Madsen



Signe Maj Holm



Rune Bo Viborg Kaldau