

**Vedtægter  
for  
Andelsboligforeningen  
Idagaardsparken**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
IDAGAARDSPARKEN**  
v/ Arne Larsen  
Fejøjvej 25  
4200 Slagelse – 58 52 62 31

## **§ 1. Navn**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Idagaardsparken. Foreningens hjemsted er Slagelse Kommune.

## **§ 2. Formål.**

Stk. 1: Foreningens formål er at eje og drive ejendommen, bestående af parceller af matrikel nr. 4er med følgende matrikelnumre: 4fb, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg, 4fh, 4fi, 4fk, 4fl, 4fm, 4fn, 4fo, 4fp, 4fq, 4fr, 4fs, 4ft, 4fu, 4fv, 4fx, 4fy, 4fz, 4fæ, 4fø, 4ga, 4gb, 4gc, 4gd, 4gh og 4gi. Alle af Antvorskov Hovedgaard, Slagelse jorder, beliggende på Femøvej og Fejøvej i Slagelse. Se kortbilag I.

Stk. 2: Endvidere ejer foreningen i fællesskab med Grundejerforeningen Idagaardsparken parcellen matrikel nr. 4er af Antvorskov Hovedgaard, Slagelse jorder. Parcellen 4er omfatter alle veje, stier og grønne områder i Idagaardsparken. Driften og brugsretten er ifølge skødet af 1. oktober 1986 § 6 delt mellem foreningerne, idet hver forening har sit område, som det fremgår af kortbilag II.

Stk. 3: Det er også foreningens formål at vedligeholde Femøvej med stikveje samt stikvejen ved Fejøvej nr. 25-31. Endvidere vejbelysningen på området, undtagen ved Fejøvej nr. 21-23. Dog betaler Slagelse Kommune for el og pærer.

## **§ 3. Medlemmer**

Stk. 1: Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

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

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**

Stk. 1: Indskuddet udgør et beløb, svarende til den ved sidste generalforsamling godkendte værdi af andelen.

Stk. 2: Indskuddet + eventuelle tillæg skal indbetales kontant.

## **§ 5. Hæftelse**

Stk. 1: Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog bestemmelsen i stk. 2.

Stk. 2: For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3: En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny, godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 4: Det skal af andelsboligforeningens regnskab fremgå, såfremt der er optaget lån, hvor kreditor har taget forbehold i henhold til stk. 2.

## **§ 6. Andel**

Stk. 1: Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2: Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Stk. 4: For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **§ 7. Boligaftale**

Stk. 1: Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig bogligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2: Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

Stk. 3: En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

## § 8. Boligafgift

Stk. 1: Boligafgiftens størrelse fastsættes af en generalforsamling. Generalforsamlingen beslutter samtidig, hvorvidt der udover boligafgiften skal opkræves aconto betalinger til løbende forbrugsafgift og abonnementer, der vedrører den enkelte andelsbolig.

Stk. 2: Betalinger besluttet på en generalforsamling er pligtig pengeydelse. Manglende indbetaling berettiger bestyrelsen umiddelbart til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i henhold til nedenfor anførte bestemmelser.

Stk. 3: Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 9. Vedligeholdelse

Stk. 1: Andelshaveren skal vedligeholde boligen indvendigt. Dette indebærer renholdelse, maling, hvidtning og tapetsering, samt vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning. Endvidere vedligeholdelse og fornyelse af dørlåse, vandhaner, og bruser, vaske- og toilet-kumme, køleskab, emhætte og komfur. Udgifter i forbindelse med vand- og energibesparende foranstaltninger påhviler andelshaveren.

Stk. 2: Udvendig vedligeholdelse sker efter de af generalforsamlingen fastsatte retningslinier. Udvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af udvendigt træværk så som vinduer, gavle og udhæng og de af andelshaverne med tilladelse opførte carporte, overdækkede terrasser, hegn m.v.

Bestyrelsen er bemyndiget til uden den enkelte andelshavers tilladelse, at iværksætte udvendig vedligeholdelse på den enkelte andelsbolig, såfremt bestyrelsen skønner, at den enkelte andelsbolig skal vedligeholdes eller bestyrelsen skønner, at den enkelte andelsboligs ydre træværk ikke er vedligeholdt og behandlet med samme nuancer og kvalitet, som de øvrige andelsboliger i den pågældende blok.

Vedligeholdelsen skal i øvrigt ske i overensstemmelse med den tinglyste deklaration, lyst første gang den 16. februar 1987 og i øvrigt i overensstemmelse med seneste generalforsamlings beslutning herom.

Bestyrelsen er dog pligtig med mindst 4 ugers skriftlig varsel at meddele den enkelte andelshaver, at bestyrelsen har fundet det nødvendigt at iværksætte vedligeholdelse.

Stk. 3. Andelshaveren skal stedse holde det til boligen reserverede udendørsareal i pæn og ryddelig stand, også i overensstemmelse med Deklaration § 6. Sker dette ikke, på trods af skriftlig indsigelse fra bestyrelsen, er bestyrelsen berettiget/forpligtet til at rekvirere vedligeholdelse af anlægsgartnerfirma for andelshavers regning. Andelshaver er forpligtet til at være med til at holde de anviste fællesarealer i området. Afbrænding af haveaffald er ikke tilladt i Slagelse kommune. Om vinteren påhviler det den enkelte andelshaver at rydde sne, samt salte/gruse ud for boligen.

Stk. 4: Ingen hække eller skel må ændres uden bestyrelsens godkendelse.

Stk. 5: Generalforsamlingen fastsætter regler for vedligeholdelse af boligerne indvendig og udvendig, for vedligeholdelse af skel og udenomsareal, herunder de arealer, der er reserverede til den enkelte andelsbolig.

Stk. 6: En andelshaver har pligt til at foretage indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder eller forbedringer, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 7: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat tidsfrist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 8: Andelsboligforeningens bestyrelse er forpligtet til at respektere de på ejendommen lyste byrder og servitutter, og i øvrigt administrere området i samarbejde med den på matriklen værende grundejerforening.

## **§ 10. Forandringer**

Stk. 1: En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen.

Stk. 2: Andelsboligens ydre fremtræden må ikke ændres, ej heller må der opføres carporte, overdækkede terrasser, hegn eller lignende uden bestyrelsens skriftlige tilladelse foreligger.

Hvis bestyrelsen tillader en ændring eller en opførelse af carport, overdækket terrasse eller lignende, skal de nedenfor anførte bestemmelser respekteres.

Hvis bestyrelsen nægter en ændring af andelsboligens ydre fremtræden, er den enkelte andelshaver berettiget til at kræve spørgsmålet forelagt på førstkommende ordinære generalforsamling.

Stk. 3: Ved opførelse af carporte eller overdækkede terrasser skal iagttages følgende regler:

- (a) Kun de godkendte typer må opføres.
- (b) Der må ikke støbes i carporten.
- (c) Den enkelte andelshaver hæfter for direkte forvoldte skader på ledningsnettet.
- (d) Den enkelte andelshaver hæfter for en eventuel merudgift ved almindelig vedligeholdelse eller udskiftning af ledningsnettet.
- (e) Andelsboligforeningen hæfter økonomisk overfor varmforsyningen, hvis dette skulle vise sig nødvendigt.

Stk. 4: Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

### § 11. Fremleje

Stk. 1: En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2: En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun 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. 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.

Stk. 3: Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

### § 12. Overdragelse

Stk. 1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel til en anden efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles som ny andelshaver.

Stk. 2: Fortrinsret til at overtage en 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 overdragelse.
- b) En andelshaver har ret til selv at indstille en køber til andelen.
- c) Andre andelshavere i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, i den rækkefølge de er optegnet.
- d) Personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, i den rækkefølge de er optegnet.
- e) Hvis ingen personer kan indstilles til den ledige bolig, kan den fraflyttende andelshaver annoncere i de lokale blade.

### § 13. Pris

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående regler:

- (a) Værdien af andelen opgøres til den pris, som er godkendt på sidste generalforsamling. Andelens pris fastsættes i følge reglerne i andelsboligforeningsloven. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.
- (b) Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag på grund af alder og slitage. Det gælder både indendørs og udendørs forbedringer.
- (c) Værdien af inventar, der er tilpasset særskilt eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- (d) Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn dertil.

Stk. 2: Prisen for andelen fastsættes af husudvalget. Ved besigtigelse afprøves emhætte, komfur og køleskab, som skal være i brugbar stand og gældfrit.

Ved prisansættelse, vil der blive taget hensyn til forbedringer og vedligeholdelsesstand. Ved misligholdelse må sælgeren påregne et nedslag i den endelige prisansættelse. Køber overtager boligen og indflytning skal ske senest 3 måneder efter overtagelsesdagen. X

Stk. 3: Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5: Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand, 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 parter. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold i voldgiften.

### § 14. Fortrydelsesret

Ved overdragelse af andele skal den gældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. respekteres.

## § 15 Fremgangsmåde

Stk. 1: Inden overdragelsesaftalens indgåelse skal erhverver af overdrager have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter og deklaration, seneste årsregnskab og budget, en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen på andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt et energimærke. Erhverver skal endvidere af overdrager gøres opmærksom på vedtægtens § 9 (om vedligeholdelse), § 13 (om beregning af prisen på andelen og tillæg), § 14 (om fortrydelsesret) og § 20 (om straffebestemmelser).

Stk. 2: Alle vilkår for overdragelsen overføres til en slutseddel med bilag. Slutsedlen skal underskrives af både erhverver og overdrager. Erhverver skal i forbindelse med underskrivelsen straks indbetale et aconto beløb på 5.000 kr. til foreningens repræsentant. Den underskrevne slutseddel skal forelægges foreningens bestyrelse til godkendelse. Afgørelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligforeningen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -aktion.

Stk. 3: Overtagelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige 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 fraflyttede andelshaver.

Stk. 4: 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 overtagelsen.

Stk. 5: På overtagelsesdagen - eller før - mødes overdrageren, erhververen og husudvalg i den tomme bolig 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.

Stk. 6: Mangler ved boligen konstateret inden for 2 uger efter overtagelsesdagen skal snarest meddeles til bestyrelsen.

Stk. 7: Restsummen med eventuelle fradrag, som er nævnt i stk. 4, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen.



## § 16. Garanti for lån

Stk. 1: I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal låntager underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20..

Stk. 2: Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 17. Dødsfald

Stk. 1: I tilfælde af en andelshavers død er den pågældende eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af bolig.

Stk. 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) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- (b) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
- (c) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre
- (d) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3: Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter foregående stykker berettigede personer finder §§ 13-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til én af de efter foregående stykker berettigede personer finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 4: Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 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.

### **§ 18. Samlivsophævelse**

Stk. 1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samboende er den del af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.

Stk. 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.

Stk. 3: Ved ægtefælles/samlevers fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge parter være forpligtet til at lade den fortsættende part overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2. finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende part i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og evt. långivende pengeinstitut.

### **§ 19. Opsigelse**

En andelshaver kan ikke opsig sit medlemsskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12-16 om overførsel af andelen.

### **§ 20. Eksklusion**

Stk. 1: I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- (a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- (b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16, stk. 1.

Stk. 2: I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertal.

- a) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 7.
- b) Såfremt andelshaver ikke respekterer farvevalget truffet på en ordinær generalforsamling vedrørende andelsboligernes træværk, samt de opførte carporte, terrasser, hegn m.v. eller såfremt en andelshaver ændrer på farven på andelsboligernes træværk, samt carporte, terrasser, hegn m.v. uden at der foreligger en beslutning truffet på en ordinær generalforsamling herom.
- c) Såfremt en andelshaver optræder til alvoldig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

- d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med en 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.

Stk. 3: Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i §§ 12-19.

## § 21. Generalforsamling

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2: Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- (a) Valg af dirigent.
- (b) Bestyrelsens beretning.
- © Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
- (d) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
- (e) Forslag fremsendt i henhold til § 22, stk. 2.
- (f) Valg af bestyrelse.
- (g) Valg af husudvalg.
- (h) Valg af revisor og pengeinstitut.
- (i) Eventuelt

Stk. 3: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af medlemmerne i foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 22.

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen.

Stk. 2: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med forslaget.

Stk. 3: Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer, samt en repræsentant eller rådgiver. Alene andelshaveren eller den af andelshaveren bemyndigede, jf. stk. 4. har taleret.

Foreningens revisor og foreningens rådgivere har ret til at være til stede ved generalforsamlingen og på opfordring at deltage i debatten.

Stk. 4: Hver andel har en stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et medlem af bestyrelsen. Yderligere skal fuldmagter for at kunne anvendes afleveres ved generalforsamlingens indledning straks efter valg af dirigent til denne.

### § 23. Flertal

Stk. 1: Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 til 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2: Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en 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.

Stk. 3: Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog mindst samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter personligt.

Stk. 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 da 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.

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2: Sekretæren skriver protokollat for generalforsamling. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på gene-

ralforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **§ 25. Bestyrelse**

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger en bestyrelse.

Stk. 2: Bestyrelsen skal udføre generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 3: Bestyrelsen skal varetage den daglige ledelse af foreningen og tage initiativer med betydning for medlemmernes trivsel med hensyntagen til de økonomiske rammer.

## **§ 26. Bestyrelsesmedlemmer**

Stk. 1: Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2: Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 3: De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4: Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 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 en andelsbolig i foreningen. Genvalg kan find sted.

Stk. 6: Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og sekretær.

Stk. 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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

## **§ 27. Møder**

Stk. 1: Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen ønsker det.

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3: Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresse i sagens afgørelse.

Stk. 5: Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 6: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 28.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## § 29. Administration

Stk. 1: Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionforsikring 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.

Stk. 2: Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3: Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. 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.

Særkontoens beløb kan eventuelt anbringes i obligationer. Driftskontoen anvendes til alle ud- og indbetalinger. Driftskontoens og særkontoens midler kan kun hæves ved underskrifter af tre bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 4: Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift o.l., 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.

Stk. 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.

### **§ 30. Regnskab**

Stk. 1: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-sik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2: I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris på andelen, som skal godkendes af generalforsamlingen og være gældende til næste generalforsamling, jf. § 13. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3: Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter §§ 4 og 16.

Stk. 4: Hvert år kan i resultatopgørelsen medtages et beløb til henlæggelse på en ”renoveringskonto”.

Beløbet kan anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser.

Beløbets størrelse fastsættes hvert år på generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen.

Det på renoveringskontoen opsparede beløb, kan helt eller delvis medtages ved beregning af andelens værdi.

### **§ 31. Revision**

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

### **§ 32.**

Stk. 1: Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

### **§ 33. Opløsning**

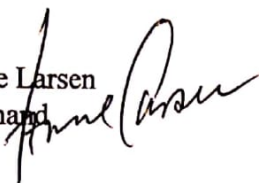
Stk. 1: Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 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.

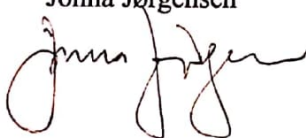
Nærværende vedtægter afløser vedtægter af 13. marts 1996 korrigeret for ændringer vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 28. april 1998, ekstraordinær generalforsamling den 7. oktober 1998, ordinær generalforsamling den 24. marts 1999, ordinær generalforsamling den 15. marts 2000, ordinær generalforsamling 27. marts 2003, ekstraordinær generalforsamling 7. dec. 2004, ordinær generalforsamling 21. marts 2005 samt ordinær generalforsamling marts 2011 (jf. ABF's forslag af 12.11.09)

I bestyrelsen.

Arne Larsen  
formand



Jonna Jørgensen



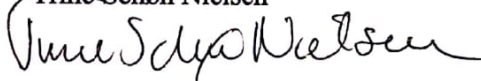
Solveig Jørgensen



Kai Nielsen



Trine-Schøn Nielsen



IVA/KP/332-32841-00-1/36





Til andelshaverne:

Som besluttet på forårets generalforsamling vedrørende hundehold, har bestyrelsen forfattet nedenstående:

*Tillæg til foreningens vedtægter.*

## HUSDYRHOLD

Af husdyr (kæledyr) er følgende tilladte: hunde - max.2 stk., katte - max.2 stk., hamstere, marsvin, kaniner, skildpadder og småfugle.

Det er ikke tilladt at have husdyr i udendørs stationære bure/hundehuse.

Husdyr (kæledyr) må ikke være til gene for andre beboere i boligområdet. – Dette betyder bl.a. at man i sin andelsbolig ikke må eje en hund af type, der kan betegnes som kamp- eller muskelhund, ligesom ens hund ikke må udvise kraftig aggressivitet til fare for mennesker og andre dyr. – Det er ikke tilladt at have besøgende, der medbringer kamp- eller muskelhunde.

- vedtaget på foreningens generalforsamling 12. marts 2008.

Torsdag den 10. juli 2008.  
Bestyrelsen. al.

NB.: Dette tillæg indsættes i mappen med foreningens vedtægter som side 18.