

Advokat Jens Glavind
Løvenørnsgade 17
8700 Horsens
Tlf. 79 25 30 00
J.nr. 119222
20.04.05

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGGADE 18-20, LUND**

**Vedtægter
for
Andelsboligforeningen Langgade 18-20, Lund**

1. NAVN OG HJEMSTED:

- 1.1. Foreningen navn er Andelsboligforeningen Langgade 18-22, Lund
- 1.2. Foreningens hjemsted er Horsens Kommune.

2. FORMAL:

- 2.1. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr.4 y Lund by, Tamdrup.
- 2.2. Foreningen har pligt til at respektere de ejendommen påhvilende servitutter.

3. MEDLEMMER:

- 3.1. Andelshaverne eller de personer, der i henhold til pkt. 10.1. evt. har erhvervet brugsretten af boligen, skal være medlem af foreningen.

4. INDSKUD:

- 4.1. For de, der indtræder som medlemmer, udgør indskuddet det beløb der fremgår af Andelsboligforeningens seneste årsregnskab, hvortil kommer betaling for eventuelle ekstraarbejder.

5. HÆFTELSE:

- 5.1. Medlemmerne hæfter alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital uden at dette forrentes.
- 5.2. Et medlem eller hans bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

6. ANDEL:

- 6.1. Medlemmerne 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 til 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for angivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.
- 6.4. For andelen udstedes et 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. BOLIGAFGIFT:

- 7.1. Størrelsen af boligafgiften og andel i aconto fællesudgifter fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen. Boligafgiften indbetales månedsvis forud over PBS til andelsboligforeningens konto i det af generalforsamlingen valgte pengeinstitut.

8. VEDLIGEHOLDELSE:

- 8.1. Andelshaveren har den fulde indvendige vedligeholdelse.
- 8.2. Den udvendige vedligeholdelse incl. vedligeholdelse af indretning til afløb og til forsyning med lys, gas, vand påhviler andelsboligforeningen
- 8.3. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

9. FORANDRINGER:

- 9.1. Andelshaverne er berettiget til at foretage ændringer i boligen.
- 9.2. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.

10. UDLEJNING:

- 10.1. En andelshaver kan ikke uden bestyrelsens samtykke udleje eller udlåne sin bolig, med mindre der er tale om en periode på maksimalt 6 måneder.
- 10.2. Hvis bestyrelsen skal give sit samtykke til udlejning af en andelsbolig kan bestyrelsen forlange, at der stilles sikkerhed for betaling af boligafgiften, fællesudgifter og a conto-varme i en periode på op til 6 måneder.

11. OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

- 11.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel, idet bestyrelsen dog skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

12. OVERDRAGELSESSUM:

- 12.1. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.
- 12.2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:
- Anskaffelsesprisen.
 - Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
 - Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- 12.3. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.
- 12.4. Uanset reglerne under pkt. a, b og c kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.
- 12.5. Værdien af forbedringer på ejendommen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

13. VURDERING AF PRIS PÅ FORBEDRINGER, INVENTAR M.M.

- 13.1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 13.2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

14. FREMGANGSMÅDEN:

- 14.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der 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, samt eventuel pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelsen, og om straf.
- 14.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsen og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller - auktion.
- 14.3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand 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.
- 14.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 til 5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

15. UBENYTTETE BOLIGER:

- 15.1. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen 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 § 14.

16. OVERDRAGELSE TIL HUSSTANDSMEDLEM:

- 16.1. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

17. DØDSFALD:

- 17.1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- 17.3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
 - a. Personer, der beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
 - b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
 - c. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
- 17.4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2 tilsvarende anvendelse.
- 17.5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

18. SAMLIVSOPHÆVELSE:

- 18.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelsen.

19. OPSIGELSE:

- 19.1. Andelshaverne kan ikke opsig medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 11 til 18 om overførelse af andel.

20. EKSKLUSION:

- 20.1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 7 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. Når et medlem er i restance med:
 - a. Boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 20.2. Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15, idet dog præciseres, at den til enhver tid værende bestyrelse er berettiget til at godkende en pris for overdragelse af en andelsbolig til en værdi, der er lavere end den pris, der kan beregnes efter reglerne i § 13.

21. GENERALFORSAMLING:

- 21.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Bestyrelsens beretning.
 2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligudgiften.
 4. Indkomne forslag.
 5. Valg af formand.
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 7. Valg af bestyrelsessuppleanter.
 8. Valg af revisor.
 9. Valg af administrator.
 10. Eventuelt.
- 21.2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller revisor forlanger det med angivelse af dagsorden.

22. INDKALDELSE:

- 22.1. Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling.
- 22.2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling.
- 22.3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor evt. administrator samt repræsentanten for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 22.4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem.

23. BESLUTNINGER:

- 23.1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.
- 23.2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal uanset hvor mange der er mødt.

24. DIRIGENT:

- 24.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren protokollerer det på generalforsamlingen passerede. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

25. LEDELSE:

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

26. BESTYRELSEN:

- 26.1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en sekretær, evt. en administrator med en hjælper og i øvrigt efter eget valg og behov.

Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

- 26.2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer.
- 26.3. Som bestyrelsesmedlem og suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 26.4. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges bestyrelsesmedlemmerne dog kun for 1 år.

Bestyrelsessuppleanter vælges på samme måde.

Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.

- 26.5. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder 1. suppleant for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

På samme måde forholdes med 2. suppleant.

- 26.6. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.

Advokater

- 26.7. Valg af nyt/nye bestyrelsesmedlemmer i stedet for fratrådte sker kun for den resterende del af den/de fratrådtes valgperiode.
- 26.8. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning.
- Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- 26.9. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om opgaver og beføjelser.
- 26.10. Hvis bestyrelsen ikke konstituere sig med en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter følgende regler:
1. Alle indbetalinger fra medlemmer samt indbetalingen af enhver art indsættes direkte på foreningens konto.
 2. Den samlede bestyrelse er bemyndiget til at give tre bestyrelsesmedlemmer – to i forening – fuldmagt til at trække på kontoen til nødvendige betalinger, som ikke kan betales via PBS, og da kun gennem bankens giro-betalingservice eller konto-til-konto service eller ved lignende betalingsordninger gennem banken.
 3. Udgående post underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer.

27. BESTYRELSESMØDER:

- 27.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte der måtte være anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 27.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er tilstede.
- 27.3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige afgør formandens stemme udslaget.
- 27.4. Bestyrelsen forpligter sig til at føre protokol, der skal fremlægges på hver generalforsamling.

28. TEGNINGSREGEL:

- 28.1. Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsens medlemmer i forening, der samtidig bemyndiges til at underskrive skøde, entreprisekontrakt samt til at optage lån på foreningens vegne.

29. HUSORDEN:

- 29.1. Generalforsamlingen kan på indstilling fra bestyrelsen til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., dog har et medlem altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer eventuelt efter en herom vedtaget generalforsamlingsbeslutning måtte være afskåret fra husdyrhold.

30. REGNSKAB:

- 30.1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.

Advokater

- 30.2. Regnskabsåret er kalenderåret
- 30.3. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- 30.4. Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolute tal som i procent af indskudskapitalen.

31. REVISION:

- 31.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 31.2. Det reviderede underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

32. OPLØSNING:

- 32.1. Opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, der vælges af generalforsamlingen.
- 32.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

---o0o---

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling,

27 April 2005

SVEND GRØNSKOV
Sigris Johansen
Birgitte Madsen