

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN LUPINEN
HERNING

2024

Andelsboligforeningen Lupinen

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Lupinen.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Herning Kommune.

§ 2 FORMÅL

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. nr. 12g, Gullestrup, Herning jorder, beliggende Lupinens Kvarter 2 – 36, Herning.

§ 3 MEDLEMMER

- 3.1 Som medlem og som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidigt med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Hvert medlem og andelshaver kan kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jvf. dog § 10.
- 3.2 Som medlem og som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. 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/erhvervsandelen og har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling. Andelshaveren skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

§ 4 INDSKUD

- 4.1 Indskuddet udgør et beløb svarende til:
- | | | |
|-----------|----------------------|-------------|
| Boligtype | 65 m ² : | 129.000 kr. |
| Boligtype | 95 m ² : | 169.700 kr. |
| Boligtype | 110 m ² : | 183.350 kr. |
- 4.2 Indskuddet betales kontant.

Andelsboligforeningen Lupinen

§ 5 HÆFTELSE

- 5.1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser foreningen vedrørende, jvf. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne – uanset stk. 1 – personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 Et fratrædende medlem eller andelshaverens bo hæfter for den solidariske forpligtigelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

§ 6 ANDEL

- 6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligens brugsværdi. En sådan beslutning træffes enstemmigt.
- 6.2 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.
- 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 afgivelse af erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4a. Andelsboligforeningen Lupinen har vedtaget et beløb på 400 kr. Foreningen kan ligeledes kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv.
- 6.4 Foreningen udsteder ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører i stedet en fortegnelse over andelshavere.

§ 7 BOLIGAFGIFT

- 7.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligens brugsværdi. En sådan beslutning skal vedtages enstemmigt.

- 7.2 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelsen af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.
- 7.3 På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betalingen af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.
- 7.4 Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted samt frist for tilmelding. Arbejdsopgaver fordeles på et fællesmøde.

§ 8 VEDLIGEHOJDELSE

- 8.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og varmeveksler og bortset fra udskiftning af hoved- og havedøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
- 8.2 Al vedligeholdelse af bygninger herunder nødvendig fornyelse af det af foreningen etablerede redskabsskur, legeplads samt carporte påhviler andelsboligforeningen.
- 8.3 Al vedligeholdelse af det til boligen knyttede haveareal påhviler andelshaveren.
- 8.4 Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.
- 8.5 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal skal foretages, men i øvrigt i overensstemmelse med driftsplanen.
- 8.6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastlagt frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jvf. § 20.

§ 9 FORANDRINGER

- 9.1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Enhver forandring skal – inden den bringes til udførsel – anmeldes til bestyrelsen.
- 9.2 Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- 9.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 9.4 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.
- 9.5 Det er ikke tilladt at opsætte brændeovn i boligerne.

§ 10 FREMLEJE

- 10.1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 10.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller – udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsarbejde, 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 fremlejemalet.
- 10.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fremsatte betingelser.

§ 11 HUSORDEN

- 11.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid – bindende for alle medlemmer – fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

§ 12 OVERDRAGELSE

- 12.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaver berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12.2 til en anden, der bebor eller samtidigt med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig

begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget en skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

- 12.2
- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig inden for foreningen eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linje, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
 - B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den der først er indtegnet, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshaves bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
 - C. Andre personer, som er indstillet af den fraflyttende andelshaver eller indkaldt ved annoncering i dagspressen mv., som bestyrelsen skønner bedst egnet. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen og ansøgerens husstand og ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostningerne ved annoncering afholdes af den fraflyttende andelshaver.

§ 13 PRIS

13.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen tillige med eventuel prisudvikling for perioden indtil den 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 dog berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.
- B. Værdien af forbedringer, jvf. § 9, 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 mv. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradrag skal dog mindst være 10 % om året fra anskaffelsestidspunktet.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hen-

syntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

E. Såfremt boligens vedligeholdelsestand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

- 13.2 Såfremt der samtidigt med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel skal vederlaget sættes til værdien i fri handel (køber skal indtil overdragelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet eller retshandlen). Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- 13.3 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 13.4 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte pristillæg eller – nedslag for vedligeholdelsestand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelse. 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 skønsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 14 FREMGANGSMÅDE

- 14.1
- A. Når en andelshaver ønsker at sælge sin andel skal andelshaveren først kontakte bestyrelsen, og der udarbejdes en handleplan for salget.
 - B. Bestyrelsen gennemgår sammen med sælgeren boligen, der aftales til hvilken pris boligen skal sættes til salg og efter hvilken fremgangsmåde, eksempelvis hensyn til intern venteliste, personligt salg, salg gennem bestyrelsen eller salg gennem ejendomsmægler. Forinden lejligheden udbydes eksternt, skal den i en periode på 14 dage og på uændrede vilkår udbydes internt til andelshaverne.
 - C. Uanset salgsform må der ikke underskrives aftale mellem køber og sælger før bestyrelsen har haft samtale med køberen.
- 14.2 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, det seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- 14.3 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. Andelsboligforeningen Lupinen har vedtaget at opkræve et beløb på 1.000 kr. af overdrager. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller -auktion.

- 14.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 14.5 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 14.6 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 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.
- 14.7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 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.
- 14.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 15 GARANTI FOR LÅN

- 15.1 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 långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en 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 låntager af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.

- 15.2 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 foregående månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 16 UBENYTTET BOLIGER

- 16.1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig 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, som overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

§ 17 DØDSFALD

- 17.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sig af 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. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
 - C. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - D. Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettigede til andel og bolig ved andelshaverens død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- 17.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 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 § 14.

§ 18 SAMLIVSOPHÆVELSE

- 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partner er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 18.2 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.
- 18.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19 OPSIGELSE

- 19.1 Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12 – 18 om overførsel af andelen.

§ 20 EKSKLUSION

- 20.1 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 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 jvf. § 15.
 - C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jvf. § 8.
 - D. Såfremt en andelshaver optræder til skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end den af bestyrelsen godkendte.
 - F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- 20.2 Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

- 20.3 Hvis et medlem ikke efterkommer påbud fra generalforsamlingen og/eller bestyrelsen, kan bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling hvor beslutning om eventuel eksklusion skal træffes.

§ 21 GENERALFORSAMLING

- 21.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
 4. Forslag
 5. Valg af bestyrelsen
 6. Eventuelt
- 21.3 Der afholdes en ekstraordinær generalforsamling i december måned til forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift. Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende år vedlægges indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling. Desuden afholdes ekstraordinær generalforsamling, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22 INDKALDELSE MV.

- 22.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 22.2 Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 22.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 22.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, administrator eller revisor. Personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 22.5 Hver andel har 2 (to) stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor boligen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive stemme i henhold til 2 (to) fuldmagter.

§ 23 FLERTAL

- 23.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst ½-delen af foreningens medlemmer være til stede.
- 23.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering samt ændring af indskuds- og/eller boligafgiftsfordeling, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3-dele af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3-dels flertal. Er der mindre end 2/3- dele af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3-dele af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 2/3-dels flertal, uanset hvor mange, der er mødt.
- 23.3 Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
- 23.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med flertal på mindst 3/4-dele af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4-dele af samtlige medlemmer tilstede på generalforsamlingen, men et flertal på mindst 3/4-dele af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 3/4-dels flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

§ 24 DIRIGENT

- 24.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 24.2 Et medlem af bestyrelsen skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af den på generalforsamlingen valgte dirigent. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 25 BESTYRELSE

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

§ 26 BESTYRELSESMEDLEMMER

- 26.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens beslutninger.
- 26.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen.
- 26.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 26.4 Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter.
- 26.5 Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelsen eller som suppleanter opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- 26.6 Som bestyrelsesmedlemmer eller –suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en bolig sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.
- 26.7 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en kasserer og en sekretær, dog således at formand og kasserer ikke må være samme person.
- 26.8 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer et andet bestyrelsesmedlem i andelshaverens 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

- 27.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt andelshaveren eller en person, som andelshaveren er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 27.2 Et medlem af bestyrelsen skriver protokollat for bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 27.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 TEGNINGSRET

- 28.1 Foreningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 ADMINISTRATION

- 29.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om andelshavernes opgaver og beføjelser.
- 29.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3-4 finder da anvendelse.
- 29.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andel, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- 29.4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen en ansvars- og besvigelsesforsikring eller en tilsvarende forsikring.

§ 30 REGNSKAB

- 30.1 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste års generalforsamling, jvf. § 13. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- 30.2 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 4 og § 15.

§ 31 REVISION

- 31.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32 ÅRSRAPPORT TIL ANDELSHAVERNE

- 32.1 Det reviderede og underskrevne årsregnskab udsendes sammen med den øvrige del af årsrapporten til andelshaverne samtidigt med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33 OPLØSNING

- 33.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 33.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer af foreningen i forhold til deres andelsstørrelse.

Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 14. marts 2024.

- 30.11.1991 Ændring og udvidelse med følgende: § 31.1
- 27.09.1992 Ændring og udvidelse med følgende: § 11.2; § 11.3; § 22.5 og § 26.3
- 27.03.1993 Ændring og tilføjelse med følgende: Generelt: Han ændret til andelshaver; hans ændret til andelshaverens § 20.3.
- 30.11.1993 Ændring af § 15 med henvisning til gældende lovgivning.
- 19.03.1994 Ændring af § 4.3.
- 23.04.1994 Ændring og tilføjelse til § 7.1; § 7.2; § 7.3 og § 7.4.
- 12.06.1995 Ændring og tilføjelse til § 8.2; § 8.3; § 10.1; § 10.2 og § 10.3.
Overskriften til § 16; § 17.2; § 20.1; § 26.7; § 27.2; § 29.4 og § 30.3
- 04.05.2003 Ændring og udvidelse med følgende:
§ 12.2 Punkt B indført ordet intern. Punkterne C og D ændret til punkt C
§ 14.1 indført punkterne A, B og C.
- 09.12.2004 § 14.1 ændret til 14.2; 14.2 til 14.3; 14.3 til 14.4; 14.4 til 14.5; 14.5 til 14.6 og 14.6 til 14.7
§§ 6, 14 og 15 ændret på grund af lovændring. § 4 ændret som konsekvens af ændring af § 15.
- 26.03.2006 § 8.1 ændret med tilføjelse af varmeveksler samt hoved- og køkkendøre ændret til hoved- og hoveddøre.
§ 13.3 ændret med tilføjelse af Andelsboligforeningen Lupinen har vedtaget at opkræve et beløb på 500 kr. af overdrager.
- 09.03.2008 § 21.2 stk. 4 udgår og overflyttes til § 21.3.
§ 21.3 ændres
§ 34 indsættes som ny paragraf med den husorden, som blev vedtaget på foreningens generalforsamling den 26. marts 2006.
- 20.03.2011 § 2 tilføjet adresse
§ 3 stk. 1 tilføjet andelshaver
§ 3 stk. 2 tilføjet juridisk person, som kan overtage en andelslejlighed på tvangsauktion.
§ 6, stk. 3 tilføjet begrænsning af mulighederne for at give transport i tilgodehavende.
§ 11, stk. 2 og 3 udgået
§ 13, nyt stk. 1 tilføjelse af reguleringsklausul
§ 14, stk. 1 tilføjelse af internt salg – 14 dage
- § 14, stk. 3 tilføjet adgang for foreningen til at få refunderet udgifter i forbindelse med overdragelser
§ 14, stk. 4 ændrede afregningsfrister og afregningsformer
§ 14, stk. 5 ændrede regler for foreningens afregning af salgssummen
§ 14, stk. 6 ændrede tilbageholdelsesmuligheder ved overdragelser

- § 14, stk. 7 ændrede afregningsfrister fra foreningen til sælgeren
- § 14, stk. 8 tidligere stk. 7
- § 17, stk. 1 tilføjelse af registreret partner
- § 17, stk. 2 tilføjelse af registreret partner
- § 17, stk. 3 nyt stk. med tilføjelse af arveudlæg mv.
- § 17, stk. 4 tidligere stk. 3
- § 18, stk. 1 tilføjelse af registreret partner
- § 18, stk. 3 nyt stk. overdragelse mellem ægtefæller/registrerede partner
- § 20 ændring af skal til kan
- § 21, stk. 3 Ændring af indholdet for den ekstraordinære generalforsamling i december mht. forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år
- § 22, stk. 1 redaktionel ændring af teksten
- § 29, stk. 4 redaktionel ændring af teksten
- § 30, stk. 1 ændring af årsregnskab til årsrapport
- § 30, stk. 2 konsekvensmæssig ændring
- § 30, stk. 3 udgået
- § 31 ændring af uvildig til statsautoriseret eller registreret revisor
- § 32 konsekvensmæssig ændring
- § 34 udgået, husorden oprettet som et selvstændigt skrift
- 12.03.2018 § 9 stk. 9.5 tilføjet.
Årstal på forside ændret fra 2011 til 2018
Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 20. marts 2011, ændret til:
Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 12. marts 2018.
- 29.05.2021 § 14, stk. 3 500 kr. ændres til 1.000 kr.
Årstal på forside ændret fra 2018 til 2021
Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 12. marts 2018, ændret til:
Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 29. maj 2021.
- 14.03.2024 § 6.4 Andelsbevis afskaffet og erstattet af fortegnelse over andelshavere.
§ 28 to ændret til tre.
Årstal på forside ændret fra 2021 til 2024
Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 29. maj 2021, ændret til:
Således vedtaget, senest på foreningens generalforsamling den 14. marts 2024.