

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN LILJEPARKEN

gældende pr. 31. oktober 2024



Indholdsfortegnelse

§1 - Navn og hjemsted	3
§2 - Formål	3
§3 - Andelshavere	3
§4 - Indskud	3
§5 - Hæftelse	3
§6 - Andel	4
§7 - Benyttelse af andelsboligen	4
§8 - Boligafgift	4
§9 - Vedligeholdelse	5
§10 - Forandringer	6
§11 - Fremleje	6
§12 - Husorden	6
§13 - Overdragelse	7
§14 - Pris	7
§15 - Fremgangsmåde	8
§16 - Ubenyttede boliger	9
§17 - Dødsfald	9
§18 - Samlivsophævelse	10
§19 - Opsigelse	10
§20 - Eksklusion	11
§21 - Generalforsamling	11
§22 – Indkaldelse m.v.	12
§23 - Flertal	12
§24 - Dirigent m.v.	13
§25 - Bestyrelse	13
§26 - Bestyrelsesmedlemmer	13
§27 - Møder	13
§28 - Tegningsret	14
§29 - Administration	14
§30 - Årsrapport	14
§31 og §32 - Revision	15
§33 - Opløsning	15
Bilag 1 til vedtægter for Andelsboligforeningen Liljeparken	17

§1 - Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Liljeparken.

(1.2) Foreningens hjemsted er Vallensbæk Kommune.

§2 - Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen som parcel af matr.nr. 27a, Vallensbæk.

§3 - Andelshavere

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og bebor eller samtidig med optagelsen som andelshaver overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Andelshavere skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages et pengeinstitut eller kreditforening, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort pant-haver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 12 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

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

§4 - Indskud

(4.1) Hver andelshaver har ved stiftelsen betalt et indskud svarende til andelens størrelse.

(4.2) Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 14.

§5 - Hæftelse

(5.1) En andelshaver hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

(5.2) Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter andelshaverne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§6 - Andel

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, 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 erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

(6.4) 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 - Benyttelse af andelsboligen

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

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

(7.3) Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(7.4) En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§8 - Boligafgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes i forhold til andelsværdien.

(8.2) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje. Gebyret er pligtig pengeydelse i andelsboligforholdet.

(8.3) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbetrag, pt. kr. 500,00, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet. Dette gælder også ved forudgående tilmelding, hvor man er blevet forhindret af sygdom. Har man tilmeldt sig fællesarbejde og ikke kommer til det indkaldte mødetidspunkt, kan bestyrelsen

pålægge en ekstra boligafgift på 200 kr. for at komme for sent og derefter 100 kr. pr. påbegyndt time (Beløbet kan pt. ikke overstige kr. 500,00). Undtaget fra denne regel er andelshavere, der efter aftale med bestyrelsen udfører arbejde for andelsboligforeningen på andre tidspunkter. Dette punkt er også gældende for fællesarbejde ifm. carporte.

(8.4) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst 3 ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

(8.5) Bestyrelsen og/eller administrator er bemyndiget til at regulere tv-afgiften uden forudgående varsel hurtigst muligt efter modtagelse af oplysning om nye priser.

§9 - Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Af bilag 1 til vedtægterne fremgår delvis specifikation af, hvad der er andelshavernes og andelsboligforeningens vedligeholdelsespligter.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede have- eller altanareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, som andelshaveren selv har installeret, såsom udskiftning af udvendige vandhaner, udvendige elkontakter og udvendige lamper.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet, altanarealet og for fælles eller egne hegn.

Udskiftning af utætte isoleringsruder påhviler andelsboligforeningen, som årligt fastsætter et budget for denne aktivitet. Hvis budgettet ikke er opbrugt, kan det overskydende beløb anvendes til at give 50% Tilskud til andelshaveres frivillige udskiftning af tætte isoleringsruder til ruder med bedre isoleringsevne. Andelshavere, der ønsker at bruge at tilskudsordningen, ansøger bestyrelsen herom.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Hertil kommer fællesarbejde, der udføres første søndag i maj og september.

(9.4) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

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

(9.6) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

(9.7) Såfremt Vallensbæk Kommune stiller krav herom, skal andelshaverne anlægge yderligere parkeringspladser på det areal, der er reserveret hertil.

§10 - Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhen-sigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(10.5) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 2 uger.

(10.6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

§11 - Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshavere er midlertidigt 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. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

En fremlejer kan ikke overtage en andel foran dem, som står på foreningens ventelister.

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

§12 - Husorden

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

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

(12.3) En andelshaver har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

§13 - Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra D.

C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Den interne venteliste og den eksterne venteliste administreres af en ekstern udbyder. Der skal indbetales et årligt gebyr for at stå på den eksterne venteliste.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

(13.3) Såfremt prisen for en lejlighed, der har været udbudt til ventelisten nedsættes med mere end 15 % skal den udbydes til ventelisten igen. Der skal ikke udbydes til ventelisten igen såfremt der med tilbuddet om ledig bolig fulgte en opfordring om at afgive et købstilbud til sælger. Købstilbud skal være gældende til 10 dage efter anført svarfrist.

§14 - Pris

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

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Uanset det under a. anførte kan en andelshaver ved overdragelsen beregne samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri og finansieret med indekslån, jf. lov om andelsboligforeninger af 25. juli 1985, § 5.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

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

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

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

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(14.3) 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 14 dage før overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Materialer og inventar anskaffet efter 2. november 2017 som skal indgå i en forbedringsrapport, skal dokumenteres med originale kvitteringer.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

(14.6) Ved salg af andel skal sælger indbetale kr. 1.000,00 til andelsboligforeningen til dækning af papirarbejde i forbindelse med syn/vurdering af boligerne m.m. Herudover skal der betales honorar for udarbejdelse af salgsaftale m.v. Honoraret deles ligeligt mellem køber og sælger. Administrators honorar kan reguleres efter aftale med bestyrelsen uden forudgående forelæggelse for en generalforsamling.

(14.7) Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning.

(14.8) Ved fraflytning vurderes boligen af en sagkyndig vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen til vurdering af forbedringer i boligen og om der ydes særligt tillæg eller fradrag for boligens vedligeholdelsesstand, som beskrevet i §14.2. Der foretages også et EI- og VVS-efter-syn. Udgiften dækkes af sælger.

§15 - Fremgangsmåde

(15.1) 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 årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen,

forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2) 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, 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 tvangssalg eller -auktion.

(15.3) Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 14 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.

(15.4) 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.

(15.5) 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.

(15.6) 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 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§16 - Ubenyttede boliger

(16.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§17 - Dødsfald

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle 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 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 mindst 2 år.

B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.

D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans 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 §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 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 næsteften 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

(18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere 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 2 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 §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 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) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen. Anmodning om udtræden af foreningen skal fremsendes til bestyrelsen senest tre måneder før fraflytning til den nærmeste 1. i måneden.

Den interne venteliste skal have en svarfrist på 2 uger fra udsendelsen og den eksterne venteliste skal have en svarfrist på 3 uger fra udsendelsen.

§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, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

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

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

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

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

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

(20.3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§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 og referent.

2) Bestyrelsens beretning.

3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5) Forslag.

6) Valg.

a) Bestyrelse

b) Suppleant

7) Eventuelt.

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

§22 – Indkaldelse m.v.

(22.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, indkaldelse kan ske ved E-mail eller brev. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved E-mail eller brev senest 4 uger før.

(22.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være et bestyrelsesmedlem i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslaget kan med fordel sendes til Bestyrelsen@liljeparken.dk.

(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 et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(22.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§23 - Flertal

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

(23.2) 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 årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift.
- om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasnings lån 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 flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. 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 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.

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

(23.4) 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.

(24.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(24.2) Generalforsamlingen vælger selv sin referent der skriver protokollat for generalforsamlingen.

Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende, skal tilstilles andelshaverne senest een 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 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(26.2) Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

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

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

(26.5) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en sekretær og en kasserer.

(26.6) Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis 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 behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

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

(27.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(27.4) Bestyrelsesmøde indkaldes af sekretæren, så ofte der er anledning hertil samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

(27.5) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

(27.6) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal.

§28 - Tegningsret

(28.1) Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

(28.2) Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at indhente tilbud på omlægning af foreningens eksisterende lån og at afholde eventuelle udgifter dertil uden forudgående generalforsamlingsgodkendelse.

(28.3) Bemyndiget til at underskrive erklæring om adkomst (til brug for tinglysning af pant, udlæg eller lignende i andelsboliger) ifølge lov om andelsboliger og andre bofællesskaber og/eller den til enhver tid gældende lovgivning herom er den til enhver tid værende administrator ved en advokat eller ved to medarbejdere fra samme firma i fællesskab.

§29 - Administration

(29.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

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

(29.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning 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.

(29.4) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§30 - Årsrapport

(30.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er fra 1. august til 31. juli.

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

(30.3) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til

vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§31 og §32 - Revision

§ 31

(31.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32

(32.1) Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig 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 den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

-
- *Vedtaget på stiftende generalforsamling i Andelsboligforeningen Liljeparken den 29. august 1991.*
 - *(Sign.) 9/9-91 Flemming Bentzen, Hanne Wilson Friedel, Vagn Hoffmann, Birthe Christensen og John Wiberg.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 10, stk. 2, på ordinær generalforsamling den 18. november 1993.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 7, § 10, stk. 1, 2, 3 og 4, § 11, stk. 1, 2, 3 og 4, § 12, stk. 1, 2 og 3, § 21, stk. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, § 22*
 - *(udgået), § 26, stk. 1 og 2, § 34, stk. 5, og § 35, nyt stk. 4, på ordinær generalforsamling den 6. november 1997.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 2 og § 9, på ekstraordinær generalforsamling den 12. marts 1998.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 9, stk. 2, og § 30, stk. 3, på ordinær generalforsamling den 14. oktober 1999.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 14, nyt stk. 4, på ordinær generalforsamling den 12. oktober 2000.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 19, på ordinær generalforsamling den 25. oktober 2001.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 9, stk. 2, og § 14, nyt stk. 5, på ordinær generalforsamling den 23. oktober 2003.*
 - *Ændret, for så vidt angår §§ 7, 14, 20, 21, 23, 26 og 33, på ekstraordinær generalforsamling den 10. februar 2005.*
 - *Ændret, for så vidt angår §§ 7 og 33, stk. 2, på ordinær generalforsamling den 27. oktober 2005.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 14, stk. 1 og 5, § 18, stk. 3, § 25, stk. 1.3, § 28, stk. 1, § 30, stk. 2, samt bilag 1 til vedtægterne, på*
 - *ordinær generalforsamling den 25. oktober 2007.*
 - *Ændret, for så vidt angår § 9, stk. 4, på ordinær generalforsamling den 30. oktober 2008.*

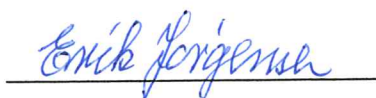
- Ændret, for så vidt angår § 9, nyt stk. 5, og § 23, nyt stk. 7, på ordinær generalforsamling den 22. oktober 2009.
- Ændret, for så vidt angår § 3, stk. 2, § 9, stk. 2, og § 12, stk. 2, på ordinær generalforsamling den 28. oktober 2010.
- Ændret, for så vidt angår § 9, stk. 4, § 10, stk. 3, § 12, stk. 2, § 14, stk. 5 og § 20, stk. 4 og stk. 5, på ordinær generalforsamling 25. oktober 2012.
- En gennemarbejdning af vedtægterne så de svarer til ABFs Standardvedtægter, dog er enkelte vedtægter fra 25. oktober 2012 bibeholdt, rækkefølgen af alle §§ følger ABFs. Som sådan vedtaget på ordinær generalforsamling 24. oktober 2013.
- En gennemarbejdning af vedtægterne så de svarer til ABFs Standardvedtægter, dog er en del af paragrafferne fra 24. oktober 2013 bibeholdt, rækkefølgen af alle §§ følger ABFs. Som sådan vedtaget på ordinær generalforsamling 29. oktober 2015.
- Ændring: Tilføjelse til §9.2 vedtaget på ordinær generalforsamling 3. november 2016.
- Ændring af §8.5, §14.4 og tilføjelse til §14.6 vedtaget på ordinær generalforsamling 2. november 2017
- Ændring af §8.3, §10.5 og §19.1 vedtaget på ordinær generalforsamling 27. oktober 2022.
- Ændring af §26, §27 punkt 27.4, 27.5 og 27.6 og §28 punkt 28.1 vedtaget på ordinær generalforsamling 26. oktober 2023.
- Ændring af §6 punkt 6.3, §13 punkt 13.2 (b,c,d), §14 punkt 14.8, §21 punkt 6 og §22 punkt 22.2 vedtaget på ordinær generalforsamling 31. oktober 2024.

Vallensbæk, den 31. oktober 2024

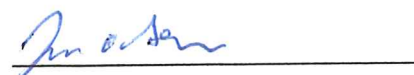
Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Liljeparken:



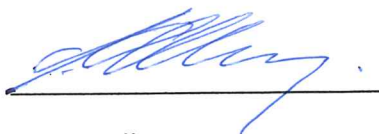
Bo Skov



Erik Jørgensen



Jan Olsen



Lotte Odborg

Bilag 1 til vedtægter for Andelsboligforeningen Liljeparken

I følgende bilag er det ifølge § 9, stk. 1, delvist specificeret hvilke pligter den enkelte andels-haver har, og hvilke Andelsboligforeningen Liljeparken har.

Andelsboligforeningen Liljeparkens vedligeholdelsespligter:

- . Bygninger, udvendigt
- . Belysning, udvendigt
- . Skure, udvendigt
- . Carporte, udvendigt, jf. husorden – regler for carporte
- . Døre, vinduer, inkl. greb, og vinduesrammer, udvendigt
- . Afløb og kloak
- . Varme- og vandrør
- . Varmeunit
- . Radiatorer og termostater (Danfoss type RA)
- . Fælleshus
- . Fælles anlæg

Andelshaverens vedligeholdelsespligter:

- . Elektriske kontakter, HFI-relæ og dørklokke
- . Vandhaner og blandingsbatterier
- . Alle låse og dørgreb
- . Køkkenvask, inkl. Installationer
- . Komfur, køleskab og emhætte
- . Bruser, håndvask, inkl. installationer og ventilator
- . Toiletkummer og cisterner samt nødvendige installationer
- . Nødvendige udskiftninger af bygningsdele, f.eks. gulve, paneler, dørkarme, køkkenborde og køkkenskabe
- . Rensning af vandlåse til køkkenvask, håndvask, toilet og gulvafløb, inkl. egne vandrette spildevandsrør
- . Forringelser, som skyldes slid og ælde
- . Carport, indvendigt, jf. husorden – regler for carporte
- . Hvad der i øvrigt er besluttet på generalforsamlingen af vedligeholdelsesarbejder for andels-haverne