Andelsboligforeningen Kirsebærhaven

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen

Kirsebærhaven, Mogenstrup

§ 1.

Navn og hjemsted.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup.

Foreningens hjemsted er Næstved Kommune.

§ 2.

Formål.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 4-B, Pederstrup by, Mogenstrup beliggende Lovvej 3.

§ 3.

Medlemmer.

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Foreningen er fortrinsvis en seniorforening.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, der opfylder kravene i §3 stk. 1, samt kravet i §3 stk. 6. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen efter eget valg overtage salget, og bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §17.

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

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

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende

Dog kan andelshaveren udleje sin bolig til nærtstående familie i overensstemmelse med § 12. Andelsboligforeningen er fortrinsvis en seniorforening.

§ 4.

Indskud.

Indskud udgør et beløb svarende til det oprindeligt foretagne indskud reguleret iflg. § 15.

§ 5.

Hæftelse.

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk. 2.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er optaget i forbindelse med stiftelse eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendomme, hæfter medlemmerne, uanset stk. 1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Et fratrædende medlem hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen, og hermed indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Andel.

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 boligernes lejeværdi.

Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14-17.

§ 7.

Deponering af andelsbevis.

Det er dog tilladt den enkelte andelshaver, at deponere sit andelsbevis i det pengeinstitut, der har stillet lån til rådighed for erhvervelsen af andelsboligen.

Der skal gives meddelelse til andelsboligforeningen om at deponering har fundet sted af et pengeinstitut, der har modtaget andelsbeviset til deponering.

Tilsvarende er andelsboligforeningen pligtig til at underrette pengeinstituttet ved salg af en andel. Underretning skal ske i umiddelbar forlængelse af, at bestyrelsen har godkendt den nye andelshaver, jf. § 17.

§ 8.

Boligaftale.

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig må alene benyttes til beboelse og ikke til erhverv under nogen form.

§ 9.

Boligafgift.

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 boligernes indbyrdes værdi.

Alle foreningens medlemmer skal være tilsluttet PB0. til brug ved betaling af boligafgift.

§ 10.

Vedligeholdelse.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger samt udskiftning af hoved-, køkken- og terrassedøre samt vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør, så som eksempelvis udskiftning af indvendige døre, gulve og køkkenborde.

Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler andelsboligforeningen, bortset fra overfladebehandling af murværk, træværk og tagbelægning, der påhviler andelshaveren.

Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af redskabsskur, carport og lignende, og det til boligen knyttede haveareal, påhviler andelshaveren alene.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, skal foretages. Regler findes på foreningens hjemmeside og kan udleveres ved henvendelse til formanden.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve en nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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, jf. § 22.

Andelshaverne har endvidere pligt til at udføre, hvad der efter særlig generalforsamlingsbeslutninger bliver pålagt disse.

Vedtages det på en generalforsamling, at iværksætte forbedringer af ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

§ 11.

Forandringer.

Enhver forandring skal – inden den bringes til udførelse – anmeldes for bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve dokumentation for, at fornøden anmeldelse over for myndighederne er foretaget korrekt.

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 3 og 4, herunder krav om reetablering ved fraflytning, og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere.

Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskur og carporte, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

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

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

§ 12.

Udlejning m.v.

En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren har særlige grunde til midlertidig at fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Dog er andelshaveren berettiget til at fremleje sin bolig til nærtstående familie, dvs., til forældre eller til bedsteforældre. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Andelshaveren afholder alle udgifter, herunder udgift til advokatbistand.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 13.

Husorden.

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

Det bemærkes, at medlemmerne er berettiget til at holde sædvanlige *kæledyr* (hund, kat eller fugl) alt under den forudsætning, at det pågældende kæledyr ikke er til gene for de øvrige andelshavere.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres hvis bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 14.

Overdragelse af andelen.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst et år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende, skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende paragraf til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem andelshaveren ønsker indstillet.

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

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelse sker i forbindelse med bytning af bolig 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 interessentliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på interessentlisten, går forud for en senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til det første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig, overlades til den fraflyttende andelshaver.

C. Andre personer, der er indtegnet på en interessentliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel er kun berettiget til at have én person indstillet på interessentlisten. Den, der først er indtegnet på interessentlisten, går forud for de senere indtegnede. Indtegnede på interessentlisten skal en

gang årligt bekræfte deres ønske om at stå på interessentlisten, idet de ellers bliver slettet uden yderlige orientering.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen skal på begæring af den fraflyttende andelshaver anvise en ny andelshaver inden seks (6) uger fra begæringen, idet andelshaveren i modsat fald herefter frit kan foretage indstilling efter pkt. D.

§ 15.

Pris for andel.

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

A. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning 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.

   Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.

B. Værdien af forbedringer 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, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradrag skal dog mindst andrage 10% om året fra anskaffelsestidspunktet.

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 respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Værdiansættelse for forbedringer og fradrag efter § 15 litra B – E, fastsættelse af prisen for eventuelt inventar og løsøre, sker på baggrund af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget bygningssagkyndig vurderingsmand. Udgiften til vurderingsmand betales af sælger og indgår i den endelige afregning.
Prisen for eget arbejde fastsættes ud fra den tarif som er fastsat af ABF.
Såfremt der samtidig med overdragelsen af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

§ 16.

Uenig om værdiansættelse af andelen.

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

§ 17.

Fremgangsmåden.

Mellem overdrager og erhverver oprettes af andelsboligforeningen en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen udarbejdes på den af ABF udarbejdede standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, vurderingsrapport, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Foreningen kræver et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kræver, at overdrageren refunderer udgifter til el- og vvs-eftersyn, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Den samlede overdragelsessum skal senest ti (10) bankdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end to (2) uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest ti (10) hverdage efter aftalens indgåelse indsætte det fastsatte depositum på foreningens konto i pengeinstitut.

Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
Bestyrelsen tilbageholder ved afregning over for den fraflyttende andelshaver et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen og lignende.

En repræsentant fra bestyrelsen gennemfører en gennemgang af andelsboligen i f.m. overdragelsen mellem sælger og erhverver for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der overtages i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med otte (8) dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for 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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for sælgeren.

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest ti (10) bankdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 18.

Ubenyttede boliger.

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 14 og 15, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder §§ 14, 15 og 16 anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interessentlisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. 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.

§ 19.

Dødsfald.

I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst tre (3) måneder.

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

Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

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 §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Er boligen ikke enten overtaget af en af de ovenfor nævnte personer eller fraflyttet inden seks (6) måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 4, litra B og C og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interessentlisten, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 20.

Samlivsophævelse.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefællerne er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at forsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse, har bevaret retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.

Reglerne i nærværende paragraf 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.

§ 21.

Opsigelse.

Andelshaveren kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-17 om overførsel af andelen.

§ 22.

Eksklusion.

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt skyldigt indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris, end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophøre lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

Medlemmet kan ekskluderes, såfremt medlemmet ikke betaler et skyldigt indskud senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, eller når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, herunder enhver betaling af ydelser på lån optaget i andelsboligforeningens pengeinstitut med kaution og/eller sikkerhed stillet af andelsboligforeningen, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes i øvrigt i overensstemmelse med §§ 14-17.

§ 23.

Generalforsamling.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24.

Indkaldelse m.v.

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

Forslag der 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.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Tilsvarende gælder for personer indbudt af bestyrelsen.

Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25.

Flertal.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af de indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages for en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endelig vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt og solidarisk.

§ 26.

Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen.

Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Kopi heraf eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal ordentligvis tilgå andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27.

Bestyrelsen.

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

Bestyrelsen består af 2 – 4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær/kasserer.

Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således tilrettelagt, at 1 medlem afgår ved hver ordinær generalforsamling. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 2, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 28.

Møder.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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.

Efter hvert møde udarbejdes et referat, som godkendes af bestyrelsen på det efterfølgende møde.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29.

Tegningsret.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes forfald, af næstformanden så ofte anledninger findes at foreligge samt **når 1** medlem af bestyrelsen begærer det.

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

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

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30.

Administration.

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 hans opgaver og beføjelser.

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne neden for finder da anvendelse:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden og/eller kassereren, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto, der kan foretages hævning via netbank af prokuraholdere eller ved underskrift fra to prokuraholdere i forening.

Alle indbetalinger fra medlemmerne og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer, der skal være ansvarlig for foreningens bogholderi.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over foreningen, skal foreningen tegne en kautionsforsikring med dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

§ 31.

Regnskab.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.

Regnskabsåret er 1.1. – 31.12. Første regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2002.

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger.

Bestyrelsens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 32.

Revisor.

Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor. Hvis ikke alle medlemmer går ind for en anden løsning, skal revisor enten være statsautoriseret eller registreret.

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

§ 33.

Opløsning.

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

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.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 6. juni 2021

Dato: 15. juni 2021

I bestyrelsen:

Jan Henrik Tiede	Søren Manniche	Per Christiansen
Formand	Næstformand	Kasserer