

Jens Glavind
jg@lr-p.dk

Adresse:
Løvenømsgade 17
8700 Horsens
Tlf. 79 25 30 00
mail@lr-p.dk
www.lr-p.dk

Journalnr.:
161526-JG/AB

Dato:
18.12.2014 II

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGGADE 18-22, LUND**

**Vedtægter
for
Andelsboligforeningen Langgade 18-22, Lund**

1. NAVN OG HJEMSTED:

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

2. FORMÅL:

- 2.1. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 4-y Lund by, Tamdrup.

3. MEDLEMMER:

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver person, der er myndig, som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelle tillæg, jf. § 4.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. 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 § 11 og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

4. INDSKUD:

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

5. HÆFTELSE:

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

6. ANDEL:

- 6.1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 11 til 17, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for angivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.
- 6.4. For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

7. BOLIGAFGIFT:

- 7.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 7.2. En andelshaver er forpligtet til betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 7.3. Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved en for sen betaling af leje.

8. VEDLIGEHOJDELSE:

- 8.1. Andelshaveren har den fulde indvendige vedligeholdelse.
- 8.2. Den udvendige vedligeholdelse incl. vedligeholdelse af indretning til afløb og til forsyning med lys, gas, vand påhviler andelsboligforeningen, dog med undtagelse af udvendig vedligeholdelse af udestuer, idet udvendig vedligeholdelse af udestuer påhviler den enkelte andelshaver.

Murværk i udestuer må ikke males medmindre bestyrelsen forudgående har godkendt dette.
- 8.3. Det påhviler den enkelte andelshaver at klippe hækkene, første gang inden 1. juli, idet klipningen også gælder mod fællesarealer.

Det påhviler den enkelte andelshaver at holde jordarealet på begge sider af hækken i renholdt stand.

Den enkelte andelshaver skal til stadighed holde haverne i pæn og rimelig stand.

Det påhviler den enkelte andelshaver at rense tagrender mindst en gang årligt.

- 8.4. Gasfyrene tilhører andelsboligforeningen, og andelsboligforeningen står for den løbende vedligeholdelse.

Andelshaverne betaler for eget forbrug af gas.

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

9. FORANDRINGER:

- 9.1. Andelshaverne er berettiget til at foretage ændringer i boligen.

- 9.2. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.

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

- 9.4. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer i boligens ydre, redskabsskure og carporte, eller til at opsætte eller ændre hegn medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssigt og stride imod andre andelshavers interesser.

10. UDLEJNING:

- 10.1. En andelshaver kan ikke uden bestyrelsens samtykke udleje eller udlåne sin bolig, med mindre der er tale om en periode på maksimalt 6 måneder.

- 10.2. Hvis bestyrelsen skal give sit samtykke til udlejning af en andelsbolig kan bestyrelsen forlange, at der stilles sikkerhed for betaling af boligafgiften, fællesudgifter og a contovarmer i en periode på op til 6 måneder.

- 10.3. En andelshaver i foreningen kan maksimalt leje en carport til bil eller motorcykel.

Andelsboligforeningen råder alene over 7 carporte, og udlejning forudsætter derfor, at der er en ledig til udlejning.

Carporten kan opsiges med 1 måneds varsel til den 1. i en måned af lejer.

Fremleje af carporten kan ikke finde sted.

11. OVERDRAGELSE AF ANDELEN:

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

12. PRIS:

- 12.1. Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 12.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- a) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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 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.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
 - 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, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
 - 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 andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - e) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- 12.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 12.1 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. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskiner-nes/tæppernes alder og forventede normale levetid.
- 12.3. Såfremt der samtidig med overdragelse 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.

- 12.4. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 12.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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.

13. FREMGANGSMÅDE:

- 13.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en 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.
- 13.2. 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, 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.
- 13.3. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer 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.
- 13.4. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten depo-

ner overdragessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

- 13.5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 13.6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, 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.
- 13.7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 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 overdrageren.
- 13.8. Overdragessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

14. UBENYTTETE BOLIGER:

- 14.1. 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 §§ 11-12, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

15. OVERDRAGELSE TIL HUSSTANDSMEDLEM:

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

16. DØDSFALD:

- 16.1. I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- 16.2. 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 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

17. SAMLIVSOPHÆVELSE:

- 17.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- 17.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 17.3. Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse.

18. OPSIGELSE:

- 18.1. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemsskabet af foreningen og brugsret til boligen, bortset fra godkendt salg.

19. EKSKLUSION:

- 19.1. En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
 - A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en af bestyrelsen fastsat frist,
 - C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
 - D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 - E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 19.2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på.
- 19.3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdra-

gelse 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.

20. GENERALFORSAMLING:

20.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. 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, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligudgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg:
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

20.2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling
- B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
- C) 1/4 af andelshaverne eller
- D) administrator

med angivelse af dagsorden.

21. INDKALDELSE:

21.1. Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

21.2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

21.3. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.

21.4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan ta-

ge ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 21.5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

22. FLERTAL:

- 22.1. Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- 22.2. Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 22.3. Beslutning 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 forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 22.4. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

23. DIRIGENT:

- 23.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 23.2. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen..

24. BESTYRELSE:

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

25. BESTYRELSEN:

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

Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

- 25.2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer.

- 25.3. Som bestyrelsesmedlem og suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

- 25.4. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges bestyrelsesmedlemmerne dog kun for 1 år.

Bestyrelsessuppleanter vælges på samme måde.

Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.

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

På samme måde forholdes med 2. suppleant.

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

- 25.7. Valg af nyt/nye bestyrelsesmedlemmer i stedet for fratrådte sker kun for den resterende del af den/de fratrådtes valgperiode.

- 25.8. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

- 25.9. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om opgaver og beføjelser.

- 25.10. Hvis bestyrelsen ikke konstituerer sig med en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter følgende regler:

1. Alle indbetalinger fra medlemmer samt indbetalingen af enhver art indsættes direkte på foreningens konto.
2. Den samlede bestyrelse er bemyndiget til at give tre bestyrelsesmedlemmer – to i forening – fuldmagt til at trække på kontoen til nødvendige betalinger, som ikke kan betales via PBS, og da kun gennem bankens netbank eller konto-til-konto service eller ved lignende betalingsordninger gennem banken.
3. Udgående post underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer.

26. BESTYRELSESMØDER:

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

27. TEGNINGSREGEL:

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

28. HUSORDEN:

- 28.1. Generalforsamlingen kan på indstilling fra bestyrelsen til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., dog har et medlem altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer eventuelt efter en herom vedtaget generalforsamlingsbeslutning måtte være afskåret fra husdyrhold.
- 28.2. Fodring af dyr på foreningens område er ikke tilladt dog undtaget fugle.

Der må ikke ligge foder på jorder.

29. ÅRSRAPPORT:

- 29.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december.
- 29.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 12. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- 29.3. Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

30. REVISION:

- 30.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

- 30.2. Det reviderede underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

31. OPLØSNING:

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

---00o---

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 20.03.2015

Lisbeth Krogh

Ann Gjekstad

Poul Axel Høhl