

**BOELSKIFTE ADVOKATER
ADVOKATAKTIESELSKAB**

•
SOLBJERGVEJ 3
2000 FREDERIKSBERG

•
TELEFON 38 16 06 16 • FAX 38 16 06 26
ADVOKAT@TAKOVDA.DK

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN

JULIUS

§ 1

Navn, hjemsted

Foreningens navn er Andelsboligforeningen "**Julius**".

Foreningens hjemsted er Frederiksberg Kommune.

§ 2

Formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen, matr. nr. 34 ab, 34 l og 34 aa Frederiksberg, beliggende Julius Valentiners Vej 22-40, Finsensvej 49-51, P.G. Ramms Allé 66.

§ 3

Andelshavere

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Endvidere kan optages andelshavere der ønsker at udleje en bolig i foreningens ejendom til egne børn/forældre. En sådan aftale skal dokumenteres overfor bestyrelsen ved gyldig lejeaftale.

Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Stk. 3. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 5. Hver andelshaver må ikke benytte mere en én bolig i foreningen og er forpligtet til at bo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 6. Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om de sidste udlejede lejemaal.

§ 4

Indskud, hæftelse og andel

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 500,00 pr. m², hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Ved optagelsen af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

Hæftelse

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

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel i formue

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7

Forbud, udlæg i andel m.v.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 b.

Stk. 2. 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, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v...

Stk. 3. 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.

§ 8

Boligaftale

Mellem foreningen og den enkelte andelshaver oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

§ 9

Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Fremtidige reguleringer af boligafgiften foretages i basisboligafgiften. Ændringer i de udfasninger af forbedringstillæg som er fastsat på foreningens stiftende generalforsamling kan alene foretages efter reglerne om kvalificeret flertal, jf. vedtægternes § 26, stk. 3.

§ 10

Vedligeholdelse m.v.

Vedligeholdelse m.v.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles lodrette forsyningsledninger på faldstammen og dennes afgrening/grenrør. Udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer påhviler foreningen. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. udskiftning af gulvbrætter, køkkenborde, stikkontakter, døre og skabe. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også foranstaltninger mod forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan en andelshaver ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og garager samt fællesanlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

§ 11

Forandringer

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden udførelsens påbegyndelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 12

Fremleje

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Andelshaveren skal ved fremleje dokumentere, at betingelsen for fremleje er opfyldt. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

§ 13

Husorden

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

Stk. 2. Det er ikke tilladt at have husdyr.

§ 14

Overdragelse af andelen

En andelshaver, som ønsker at fraflytte lejligheden, er berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

a) Andelshaver har ret til at overdrage andelen til børn, børnebørn, søskende og forældre samt til at bytte lejlighed internt og med udefra kommende andelshavere.

b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en **intern venteliste** hos administrator, har fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil den, der har boet længst i ejendommen, have fortrinsret.

I forbindelse med indtegning på den interne liste skal der prioriteres efter 2 muligheder: større/mindre lejlighed og st.-2. sal/3.-5. sal. Man har mulighed for at sige nej 3 gange, hvorefter man vil blive placeret bagerst på listen. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til enhver tid meddele administrator, at man ønsker af ændre status. Der opkræves et årligt ventelistegebyr på kr. 100 for den passive liste og kr. 150,00 for den aktive liste.

c) Andre personer, der er indtegnet på en **ekstern venteliste** hos administrator efter indstilling fra en andelshaver eller fra bestyrelsen. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer én andel, er berettiget til at indstille 3 personer i alt på den eksterne venteliste. Sker indtegning for 2 eller flere samtidig, vil der blive trukket lod om pladserne.

I forbindelse med indtegning på den eksterne venteliste skal der prioriteres efter ønske om: 2, 3 eller 4 værelser og st.-2. sal/3.-5. sal. Ved indtegningen skal man vælge, om man ønsker at være aktiv eller passiv søgende. Den boligsøgende kan til enhver tid meddele administrator, at man ønsker at ændre status. Der opkræves et årligt ventelistegebyr på kr. 150,00.

Stk. 3. Proceduren ved salg af en 2- eller 3-værelses lejlighed er, at 3 fra den interne og 2 fra den eksterne venteliste vil få tilbudt den samme lejlighed. Der fastsættes en dato og tidspunkt for fremvisning. Er der så ingen af de 3 på den interne liste, der er interesserede, har de 2 fra den eksterne liste så muligheden. Er der heller ingen af dem, der er interesseret, fortsætter proceduren med 3 fra den interne og 2 fra den eksterne..

Proceduren ved salg af en 4-værelses lejlighed er, at 5 fra den interne venteliste vil få tilbudt den samme lejlighed. Der fastsættes en dato og tidspunkt for fremvisning. Er der ingen af dem der er interesserede fortsætter proceduren med endnu 5 fra den interne venteliste. Såfremt der slet ikke er nogle interesserede på den interne venteliste vil 5 fra den eksterne liste få lejligheden tilbudt. Er der ingen af dem der er interesserede fortsætter proceduren med 5 fra den eksterne venteliste.

Stk. 4. Bestyrelsen har på begæring fra den fraflyttende andelshaver pligt til - om muligt - at anwise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen.

Er der ingen fra ventelisterne, der ønsker at købe lejligheden, står det sælger frit for at finde en køber.

§ 15

Overdragelsessum

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris 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.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 4. Overdragelse i strid med vedtægterne og lov om andelsboligforeningers bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Stk. 5. I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 16

Lejlighedsvurdering ved salg

Prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt pristillæg/prisnedslag for særlig god/mangelfuld vedligeholdelsesstand fastsættes endeligt af en vurderingsmand, udpeget af andelsboligforeningens bestyrelse. Vurderingsmandens vurdering sker på baggrund af opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Vurderingsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og bestyrelsen. Efter besigtigelsen skal der udarbejdes en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Vurderingsmandens honorar betales af såvel den fraflyttende andelshaver som den nye andelshaver med 50% til hver”.

Såfremt lejligheden ikke er solgt efter 3 måneder, eller hvis salget trækkes tilbage, betales vurderingsmandens honorar 100% af andelshaver.

§ 17

Fremgangsmåden

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Bestyrelsen skal på begæring være sælgeren behjælpelig med fremskaffelse og formulering af disse oplysninger.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrageren 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 ve-

derlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelt rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelse. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb, dog minimum 10% til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Stk. 6. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18

Manglende fraflytning

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

Overdragelse til husstandsmedlemmer

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20

Dødsfald

Dør andelshaveren, har ægtefælle/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefælle/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

§ 21

Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælle/samlever er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelsen af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefælle/samlever indtræde som andelshaver eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst to år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 22

Opsigelse

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

§ 23

Eksklusion

Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når en andelshaver ikke betaler skyldig indskud, og andelshaveren ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
- 2) Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og andelshaveren ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren.
- 3) Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 4) Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 5) Hvis en andelshaver driver ulovlig virksomhed i ejendommen.
- 6) Hvis en andelshaver handler med stoffer i lejligheden.
- 7) Hvis en andelshaver udviser voldelig adfærd overfor andre i foreningen eller andre i forbindelse med foreningen.
- 8) Hvis en andelshaver udøver hærværk på fælles område og bygninger.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

§ 24

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes senest fire måneder efter statusdagen 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) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Eventuelt valg af administrator.
- 8) Eventuelt valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling 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.

§ 25

Indkaldelse

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

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, for så vidt angår ekstraordinær generalforsamling senest 4 dage før. 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.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. En andelshaver kan møde sammen med en rådgiver, der har taleret.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

§ 26

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 5 af foreningens andelshavere være til stede.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, salg af fast ejendom, foreningens opløsning, om nyt indskud, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af andelshaverne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af andelshaverne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 9 kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af andelshaverne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Er der ikke mindst 3/4 af andelshaverne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

§ 27

Beslutningsreferat

Bestyrelsen skriver beslutningsreferat for generalforsamlingen. Beslutningsreferatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28

Bestyrelsen

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

§ 29

Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsen formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På foreningens stiftende generalforsamling vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, 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.

§ 30

Bestyrelsesmøder

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Indkaldelse til bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal.

§ 32

Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden og ét bestyrelsesmedlem i forening.

Stk. 2. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage omlægning af foreningens lån uden en generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen er i den forbindelse bemyndiget til at foretage alt fornødent på foreningens vegne, herunder at påtegne lånedokumenter og pantebreve. Omlægning sker efter samråd med administrator og foreningens bankforbindelse. Det nye låns løbetid må ikke forlængelse med mere end højst 2 år i forhold til de/det gamle lån og et fastforrentet lån må ikke uden generalforsamlingens samtykke omlægges til lån med variabel rente. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at kurssikre lån som ønskes optaget.

§ 33

Administration

Foreningen antager en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

Stk. 2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

§ 34

Regnskab

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 15. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Foreningens regnskabsår er fra 1.1.-31.12.

§ 35

Revision

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 36

Opløsning

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

Stk. 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.

§ 37

Kommunikation

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsendes alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste a-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/andel tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter op hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre med opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Nærværende vedtægter er ajourført den 19. maj 2017

I bestyrelsen: