

Andelsboligforeningen

CENTERPARKEN

Vedtægter

Ishøj maj 2019

Copyright © Jan Erik Kjær, 2005, 2011, 2019

Denne vedtægt afløser vedtægt af maj 2011. I § 7 er stk. 3 om andelsbeviser udgået, i § 24 stk. 1 er påkravsgebyret ændret, og i § 5 er tilføjet et stk. 4 om forsikringspligt.

Denne publikation må ikke gøres til genstand for kopiering – helt eller delvist – med henblik på erhvervsmæssig brug uden rettighedshaverens forudgående skriftlige samtykke.

Foreningens navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Centerparken". Foreningen har hjemsted i Ishøj Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejerlejlighed nr. 8 i ejendommen matrikel nr. 8 a af Tranegilde By, Ishøj som andelsboligforening.

Medlemmer:

§ 3

Stk. 1: Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt mindst 25 år, og som beboer eller samtidigt med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert lejemål i foreningens ejendom udgør ét medlemskab; såfremt en bolig haves i sameje med flere, deles medlemskabet af foreningen tilsvarende.

Stk. 2: Intet medlem af foreningen kan have brugsret til mere end 1 andelsbolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo denne, jf. dog § 12.

I tilfælde af boligsammenlægning kan et medlem dog have brugsret til de 2 andelsboliger, som er sammenlagt. Medlemmet er forpligtet til at bebo den samlede bolig, jf. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4

Stk. 1: Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud fastsat således, at summen af medlemmernes samlede indskud i alt svarer til 20 % af anskaffelsessummen for ejendommen, jf. § 2.

Stk. 2: Ved optagelsen af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

Stk. 1: Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2. Deres foreningsindskud indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital uden forrentning

Stk.2: For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der er optaget 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 pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3: Et medlem, eller boet efter denne, hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 4: Ethvert medlem er pligtigt til at tegne og opretholde sædvanlig husstands- og indboforsikring for boligen man har til rådighed i foreningen. Forsikringen skal også dække evt. genhusningsudgifter. Foreningen hæfter ikke for evt. nødvendig genhusning, samt ind- og udflytning.

§ 6

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til følgende fordelingstal:

Type 1, 3 og 8:

Fordelingstal	70/10.052	81 stk. =	5.670/10.052
---------------	-----------	-----------	--------------

Type 2:

Fordelingstal	45/10.052	9 stk. =	405/10.052
---------------	-----------	----------	------------

Type 4:

Fordelingstal	67/10.052	1 stk. =	67/10.052
---------------	-----------	----------	-----------

Type 5, 6 og 10:

Fordelingstal	85/10.052	46 stk. =	3.910/10.052
---------------	-----------	-----------	--------------

I alt		137 stk. =	10.052/10.052
-------	--	------------	---------------

Stk. 2: I tilfælde hvor 2 lejligheder sammenlægges, opgøres den nye boligs fordelingstal som summen af de 2 lejligheders fordelingstal.

§ 7

Stk. 1: Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 2: Andelen kan indenfor 80 % af andelens værdi ekskl. evt. forbedringer og tilpasset løsøre belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Andelshaveren skal betale gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Gebyrets størrelse fastsættes af generalforsamlingen, så det dækker foreningens faktiske omkostninger.

Belånes tillige forbedringer og tilpasset løsøre, skal låntager og långiver i fællesskab lade gennemføre en vurdering af disse værdier af en anerkendt vurderingsmand. Vurderingsmandens konklusioner gives til bestyrelsen, forud for dennes afgivelse af erklæring i lånesagen.

Boligaftale:

§ 8

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

§ 9

Stk. 1: Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen med bindende virkning for alle andelshavere i foreningen.

Stk. 2: Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

a. Den del af boligafgiften der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og fornyelser, el på fællesarealer, renovation, vand og vandafledning, vicevært, administration, rengøring, afskrivning, hensættelser og lignende, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue.

b. Udgifter i forbindelse med el og varme i boliger afregnes individuelt.

c. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

Stk. 3: I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på og størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forøge boligafgiften med de hertil nødvendige beløb indtil næste generalforsamling måtte fastsætte boligafgiftens størrelse.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10

Stk. 1: Andelshaveren har pligt til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og bortset fra udskiftning af vinduer og udvendige døre. Andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af gulve, køkkenborde, køkkenskabe, vaske og vandhaner, samt hårde hvidevarer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2: En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde den til boligen tilhørende terrasse/altan, i overensstemmelse med de af foreningen givne anvisninger.

Stk. 3: En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4: Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og fælles anlæg.

Stk. 5: Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist.

Foretages den nødvendige vedligeholdelse stadig ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen beslutte at lade arbejdet udføre på andelshaverens regning, og efterfølgende opkræve beløbet over boligafgiften i påkommende tilfælde.

Forandringer:

§ 11

Stk. 1: En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest fem uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden fire uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Døre, paneler, gulve m.m., som er etableret i lyst lakeret træ, må ikke males.

Stk. 2: En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen har godkendt forandringen.

Stk. 3: Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggeslovgevingen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringerne må ikke forringe boligens værdi.

Bestyrelsen kan kræve, at kun anviste håndværkere i autorisationserhverv må anvendes, og at alle de anvendte håndværkere er tilsluttet de pågældende fags garantiordning.

Stk. 4: Ved bygningsmæssige forandringer, der kræver byggetilladelse, indgives ansøgning til byggemyndighederne af bestyrelsen på medlemmets vegne. Påtænkte arbejder kan ikke påbegyndes før bestyrelsen har modtaget byggetilladelse fra byggemyndighederne, og godkendt forandringerne.

Udlejning m.v.:

§ 12

Stk. 1: En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2: En andelshaver kan undtagelsesvist fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens forudgående tilladelse. Tilladelsen gives kun, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år.

Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Stk. 3: Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Stk. 4: Fremleje og udlån kan ikke finde sted til flere personer, end der er værelser i lejligheden.

Der må ikke drives erhverv fra boligen, ligesom udlån eller udleje hertil ikke kan finde sted.

Husorden:

§ 13

Generalforsamlingen kan bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Andelshaverne er berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, hvis dette kan ske uden gene for de omkringboende.

Overdragelse af andelen:

§ 14

Stk. 1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage andelen til trediemand i overensstemmelse med nærværende vedtægter.

Stk. 2: Bestyrelsen skal kunne godkende en ny andelshaver. Eventuelle afslag på godkendelse af ny andelshaver begrundes skriftligt.

Stk. 3: Bestyrelsen skal afvise godkendelse af nye andelshavere, hvis husstande består af flere personer end der er rum i boligen.

Overdragelsessum:

§ 15

Stk. 1: Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen skal kun godkende en rimelig overdragelsessum, der ikke overstiger størst mulige overdragelsessum, som er i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Stk. 2: Ved overdragelse af en andel må prisen således ikke overstige hvad værdien af andelen i foreningens formue, eventuelle forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med lovgivningen.

Stk. 3: For så vidt angår forbedringer af andelsboligen, kan disse medtages ved prisfastsættelsen efter de derom til enhver tid gældende regler, jf. herunder andelsboligforeningsloven.

§ 16

Stk. 1: Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver. Overstiger værdien 10.000 kr. kan bestyrelsen vælge at anvende en vurderingsmand til prisfastsættelse. Udgiften deles mellem køber og sælger.

Stk. 2: Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Dommeren i Tåstrup.

Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal

fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold.

Fremgangsmåden:

§ 17

Stk. 1: Inden aftalens indgåelse, skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, og en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen med udførte forbedringer og inventar.

Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelsen om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt sanktionsbestemmelserne i andelsboligforeningsloven.

Stk. 2: Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, på en af bestyrelsen anvist standardformular.

Overdragelsesaftalen skal forelægges bestyrelsen senest 2 måneder før overtagelsesdagen, der skal være den første i en kalendermåned.

Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3: Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen/afslaget skal foreligge inden 4 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Foreningen kan hos overdrageren og/eller erhververen opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshaver og ved tvangssalg eller – auktion, samt for indhentning af diverse retsoplysninger.

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 to 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 eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

Stk. 6: Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Afregning sker senest 3 uger efter overtagelsen, forudsat beløbet er modtaget fra erhververen. Foreningen er berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen.

Stk. 7: Snarest mulig efter køberens overtagelse af boligen, men inden købers indflytning, skal denne sammen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 8: Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18

Stk. 1: I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og långiver 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 for 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 § 24 om eksklusion.

Stk. 2: Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien (simpel kaution), 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 underretningen om restancen blev givet, og med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 19

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

§ 20

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der er mindst 25 år gammel, og som i mindst de seneste 24 måneder op til overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal kunne godkendes som andelshaver af bestyrelsen jf. sædvanlig praksis.

Dødsfald:

§ 21

Stk. 1: I tilfælde af andelshaverens død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 24 måneder.
- b. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Erhververen skal også i disse tilfælde opfylde alderskriteriet på 25 år, og godkendes af bestyrelsen som ny andelshaver.

Stk. 3: Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 – 18 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 - 17 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 17's regler om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelle långivende pengeinstitutter.

Stk. 4: Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 17.

Samlivsophævelse:

§ 22

Stk. 1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, er den af parterne, som efter egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 24 måneder før samlivsophævelsen.

Stk. 3: Ved ægtefællers fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 22 stk. 2 finder §§ 14 – 18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 -17 anvendelse, dog bortset fra § 17's regler om indbetaling og afregning, idet fortsættende

ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshaveres forpligtelser overfor foreningen og eventuelle långivende pengeinstitutter.

Opsigelse:

§ 23

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde i forbindelse med overdragelsen af andel til ny andelshaver.

Eksklusion:

§ 24

Stk. 1: Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Såfremt en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige ydelser af enhver art, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet. Foreningen skal beregne sig et gebyr i henhold til lejelovens regler for manglende betaling af boligafgift for påkrav, samt morarenter af den til enhver tid resterende gæld.
- 2) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 18 stk. 1.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når en andelshaver eller et medlem af husstanden gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 5) Når et medlem eller et medlem af husstanden forulemper andre beboere eller groft overtræder nærværende vedtægter eller husordenen, og de påklagede forhold ikke ophører efter skriftlig påtale fra bestyrelsen.

Stk. 2: Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 19.

Generalforsamling

§ 25

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg af formand og valg til bestyrelsen
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Stk. 2: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller den af bestyrelsen ansatte administrator i forening med revisor forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan reduceres til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen i maj måned, skal være formanden i hænde senest den 15. april. 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 på 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.

Stk. 4: En andelshaver har 2 stemmer for sin andelsbolig på generalforsamlingen. Ejes boligen af flere andelshavere, deles de 2 stemmer ligeligt mellem dem. Ved eventuel boligsammenlægning øges antallet af stemmer for den sammenlagte bolig ikke.

Fuldmagt, der skal være skriftlig, kan gives af en andelshaver til enhver anden myndig andelshaver i foreningen.

§ 27

Stk. 1: Beslutning på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, dog således at mindst 1/5 af foreningens medlemmer til enhver tid skal være til stede.

Stk. 2: Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, ændringer af nærværende vedtægter, salg og pantsætning af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset de mødendes antal.

Stk. 3: Ændringer i fordelingsgrundlaget for andelshaverne, jf. § 6, kan ikke ske uden enstemmighed.

§ 28

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Bestyrelsen sørger for, at der skrives protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

Bestyrelsen:

§ 29

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

§ 30

Stk. 1: Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig med en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2: Som medlem af bestyrelsen og suppleanter herfor kan kun vælges andelshavere.

Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

Stk. 3: Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4: Såfremt et medlem af bestyrelsen eller formanden fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens

fratræden konstituerer bestyrelsen sig med ny formand blandt sine medlemmer for den resterende valgperiode.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkalder bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem på en ekstraordinær generalforsamling sker kun for den resterende tid af den fratrædtes valgperiode.

Stk. 5: Suppleanter til bestyrelsen har ret til at deltage i bestyrelsesmøder med taleret, men uden stemmeret.

§ 31

Stk. 1: 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.

Stk. 2: Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen beror hos formanden. Bestyrelsen har tavshedspligt med hensyn til forhold, der angår den enkelte andelshavers økonomiske og personlige forhold, denne måtte blive bekendt med.

Stk. 3: Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

§ 32

Stk. 1: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans frafald 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, omfattende formanden eller næstformanden er til stede.

Stk. 3: Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed, og når sagen er uopsættelig, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 33

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision:

§ 34

Stk. 1: Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af den samlede bestyrelse og den ansatte administrator.

Stk. 3: I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet udfærdiges register over størrelsen af de enkelte andelshaveres andel af foreningens formue.

Stk. 4: Administrator kan ikke være medlem af bestyrelsen/suppleant. Administrator kan deltage i bestyrelsesmøder.

§ 35

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

Opløsning:

§ 36

Stk. 1: Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2: Efter realisation af foreningens aktiver, betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

§ 37

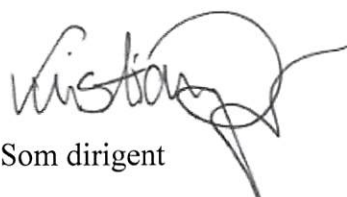
I det omfang andet ikke følger af nærværende vedtægter, skal de til enhver tid gældende normalvedtægter for private andelsboligforeninger være gældende.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 7. maj 2019



Som bestyrelsesformand

Rådg.ing. Jan Erik Kjær



Som dirigent

Advokat Kristian S. Dreyer