

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen "TOFTEKÆRET"

gældende fra 30.03.2010.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Navn, hjemsted, formål	4
Medlemmer.....	4
Indskud	5
Hæftelse.....	5
Andel.....	6
Boligaftale.....	7
Vedligeholdelse m.m.....	7
Forandringer.....	8
Udlejning m.v.....	9
Husorden.....	10
Overdragelsen af andelen.....	10
Overdragelses sum.....	11
Fremgangsmåde.....	13
Garanti for lån.....	14
Ubenyttede boliger.....	15
Dødsfald.....	15
Samlivsophævelse.....	16
Opsigelse.....	17
Eksklusion.....	17
Generalforsamling.....	18
Indkaldelse m.v.....	18
Flertal.....	19
Dirigent m.v.....	20
Bestyrelsen.....	20
Bestyrelsesmedlemmer.....	20
Bestyrelsesmøder.....	21
Tegningsret.....	22
Administration.....	22
Fælleshus.....	23
Regnskab.....	23
Revision.....	24

Opløsning.....

24

NAVN, HJEMSTED, FORMÅL

§ 1

- stk. 1 Foreningens navn er ”Andelsboligforeningen Toftekæret”
- stk. 2 Foreningens hjemsted er i Lejre Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 8-dæ og 8 dy, Osted by, Osted.

MEDLEMMER

§ 3.

- Stk. 1 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.
- Stk.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optage 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/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 § 15.”

- Stk. 3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbolig for sig og sin husstand.
- Stk. 4 Ved at flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 5 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.

INDSKUD

§ 4.

- Stk. 1. Indskud udgør et beløb, svarende til:
Kr. 137.139,49 for 65 m² boliger
Kr. 172.233,25 for 85 m² boliger
- Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant.

HÆFTELSE

§ 5.

- Stk. 1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen jfr. dog. stk. 2
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, 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 andelshaverens bo hæfter for forpligtelser efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

ANDEL
§ 6.

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til følgende fordelingstal, som svarer til deres indskud:

2 rums boliger, 65 m²:

Fordelingstal: 688.750/19.350.000

8 stk. = 5.510.000

3 rums boliger, 85 m²:

Fordelingstal: 865.000/19.350.000

16 stk. = 13.840.000

Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 19.

Stk. 3 Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 13, stk. 1, nr. 1 - 5. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning. 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. Andelshaveren skal betale et gebyr på kr. 1.000,00 for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.

Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis

- Stk. 5 Ved overdragelse af andelsbevis til et nyt medlem påtegnes andelsbeviset med overdragelsesdato og det nye medlems navn, samt bestyrelsens underskrift.

BOLIGAFTALE.

§ 7.

- Stk. 1 Mellem foreningen og den enkelte andelshaver kan der oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.
- Stk. 2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.
- Stk. 3 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og fordeles efter fordelingstal som anført i § 6 stk. 1.

VEDLIGEHODELSE M.M.

§ 8.

- Stk. 1 Al indvendig og udvendig vedligeholdelse af andelsboligen, herunder renholdelse og vedligeholdelse af det til boligen haveareal, påhviler den enkelte andelshaver. Vedligeholdelsen skal ske efter de retningslinier, der er indeholdt i foreningens driftsplan.
- Stk. 2 Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, der skyldes slid og ælde.
- Stk. 3 Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en rimelig frist. Foretages vedligeholdelsen ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.
- Stk. 4 Foreningen har vedligeholdelsespligt for fælles forsyningslinier, fællesarealer, fælleshus samt fællesantenne. Uanset bestemmelserne i stk. 1 og stk. 2 tegner foreningen gasfyrsabonnement for samtlige fyr.

Såfremt vedligeholdelse af fællesarealer udføres som eget arbejde, i henhold til generalforsamlingsbeslutning, er samtlige andelshavere forpligtet til at deltage i dette arbejde

- Stk. 5 Uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 dækker foreningen den egenbetaling, som opstår i forbindelse med udbedring af anerkendte skader under Byggeskadefonden.
Generalforsamlingen kan endvidere vedtage, at større vedligeholdelsesarbejder eller bygningsopretning af generel karakter overtages af foreningen.

FORANDRINGER

§ 9.

- Stk. 1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre 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.
- Stk. 2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af 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 omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssigt eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse.
- Stk. 3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 4 Hegn, der opsættes med bestyrelsens godkendelse, skal males med den samme hvide farve, som det øvrige ru træ (udhæng m.m.)

Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

UDLEJNING M.V.

§ 10.

- Stk. 1 En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidig må fraflytte sin bolig. Udlejningsperioden kan maksimalt udgøre 12 måneder. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg.
- Stk. 2 Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet, som aftales i lejekontrakten. Lejekontrakten underskrives af såvel andelshaver som fremlejetager og godkendes af bestyrelsen ved 2 underskrifter.
- Stk. 3 Kontrakten skal indeholde oplysning om:
- Udlejningsperiode
 - Månedlig husleje
 - Antal beboere, som fremlejemålet omfatter. For 65 m² bolig max. 2 personer. For 85 m² boliger max. 4 personer.
- Stk. 4 Betalingen af boligydelsen foregår på sædvanlig måde fra andelshaveren til andelsboligforeningen. Frem lejetagerens betaling af husleje er således foreningen uvedkommende. Andelshaveren er ansvarlig for, at husorden og vedligeholdelsespligt overholdes. Fremlejemålet kan ikke opsiges, hverken fra andelshaveren eller fremlejetagerens side.

HUSORDEN

§ 11.

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold. Andelshaverne er berettigede til at holde husdyr i rimeligt omfang og på betingelse af, det ikke er til gene for andre beboere.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN

§ 12

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 12, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hver der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

1. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig indenfor foreningen, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
2. Andre andelshavere, der er indtegnet på eventuel venteliste hos bestyrelsen, skal det meddeles, hvilken hustype og husnummer/numre man ønsker, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punkt er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.
3. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
” Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 13, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til

personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, nr. 1, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løvsøre. De indtegnede på ventelisten efter § 12, stk. 2, nr. 2 skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 13.”

OVERDRAGELSESUM

§ 13.

Stk. 1 ___ Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 13, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

1. ”Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver 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, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. 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.”

2. Værdien af forbedringer, jfr. § 9, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser på grund af alder og slidtage. 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.
3. Værdien af forbedringer såsom terrasse, fliser, hegn m.m. af det til boligen hørende grundareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.

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

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

- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra 2-5 fastsættes efter konkret vurdering.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsøre købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuel pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften

angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der derved tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

FREMGANGSMÅDE

§ 14.

- Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuel pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere, inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- Stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsbolig bogen, 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 udlægs havere og ved tvangssalg eller – auktion.”
- Stk. 3 ”Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal

frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.”

- Stk. 4 ”Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.”
- Stk. 5 ”Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.”
- Stk. 6 ”Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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.”
- Stk. 7 Overdragelsessummen med eventuelt fradrag, som nævnt i stk. 4-6, skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen

GARANTI FOR LÅN

§ 15.

- Stk. 1 I tilfælde af, at 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 § 20 om eksklusion.

- Stk. 2 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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

UBENYTTET DE BOLIGER

§ 16.

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

DØDSFALD

§ 17.

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers 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:
1. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

2. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder
3. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
4. Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og blive ved hans død.
Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3 ”Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.”

Stk. 4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 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 § 14.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 18.

Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer 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 det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 ”Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede

partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt lån givende pengeinstitut

OPSIGELSE

§ 19.

Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12-18 om overførsel af andelen.

EKSKLUSION

§ 20

stk. 1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

1. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuel resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
2. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 15, stk. 1.
3. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse, inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 8.
4. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
5. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

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

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

GENERALFORSAMLING

§ 21.

Stk. 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.
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 boligafgift.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Evt. valg af administrator.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsesmedlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

INDKALDELSE M.V.

§ 22.

Stk. 1 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.

- Stk. 2 Forslag, som 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.
- Stk. 3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndig husstandsmedlemmer.
Administrator og revisor har adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. En andelshaver kan ikke repræsentere mere end én anden andelshaver via fuldmagt.

FLERTAL.

§ 23.

- Stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnte i stk. 2-4. Dog skal mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- Stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelser til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, 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 nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt

vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- Stk. 3 Ændringer i vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor, hvem andelshaverne hæfter personligt.
- Stk. 4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer. Er der ikke mindst $\frac{3}{4}$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemme for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

DIRIGENT M.V.

§ 24.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Stk. 2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSEN

§ 25.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelsen til at varetage den daglige ledelse af foreningen og til at udføre generalforsamlingens beslutninger.

BESTYRELSESMEDLEMMER

§ 26.

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller – suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstands medlemmer.
Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.
- Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- Stk. 7 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 generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

BESTYRELSESMØDER.

§ 27.

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 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 simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- Stk. 4 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 5 Der føres protokol over forhandlinger på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

TEGNINGSRET.

§ 28.

- Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

ADMINISTRATION

§ 29.

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

- Stk. 3 Foreningens midler skal indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen blandt andelshaverne vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger. Bestyrelsen skal sikre sig, at regnskabsføreren har den nødvendige baggrund for varetagelse af opgaven. Regnskabsførerens funktion, ansvar og kompetence fastlægges i en skriftlig stillingsbeskrivelse.
- Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes og regnskabsførerens økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og trediemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigel-sesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

FÆLLESHUS

§ 30.

- Stk. 1 Bestyrelsen varetager alle opgaver vedrørende andelsforeningens fælleshus

REGNSKAB

§ 31.

- Stk. 1 Andelsboligforeningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.
Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 1988.

- Stk. 2 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.
- Stk. 3 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- Stk. 4 Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelenes forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet.

REVISION

§ 32.

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 2 Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING

§ 33.

- Stk. 1 Opløsning 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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.