

Vedtægter for

ANDELSBOLIGFORENINGEN LANGAGER, GREVE

A/B LANGAGER

Navn, hjemsted og formål

§1

Foreningens navn : A/B LANGAGER

Foreningens hjemsted: Greve kommune

§2

Stk. 1

Foreningens formål er at eje, udleje, herunder sælge foreningens egne andele og administrere foreningens ejendom matr. nr. 2gs af Mosede By, Karlslunde, samt at eje og drive foreningens fælleshus for andelshaverne.

Stk 2

Det er endvidere foreningens formål at skabe de rette forhold og rammer for et seniorbofællesskab.

Stk. 3

Efter indstilling fra administrator og/eller bestyrelse kan en ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertal blandt de fremmødte træffe beslutning om, at overtage en nødlidende andelsbolig i foreningen, det være sig ved frivillig aftale med andelshaveren og eventuelt panthaver/udlægshaver, eller om fornødent på tvangsauktion.

§3

Stk. 1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver myndig person der:

- Fyldt 50 år men ikke 70. Såfremt andelshaveren er et ægtepar eller 2 personer, der lever sammen, er det tilstrækkeligt, at den ene part opfylder alderskravet
- allerede bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningen

- har betalt det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- ikke har hjemmeboende børn
- I sin godkendelse af ny andelshavere skal bestyrelsen endvidere tage hensyn til de forskellige forhold, der bedst medvirker til at opfylde foreningens formål om at skabe de rette forhold og rammer for et seniorbofællesskab, som for eksempel at vurdere:
 - om ansøgeren synes at have en social profil, der matcher foreningens behov.
 - om ansøgeren aldersmæssigt bidrager til en jævn og hensigtsmæssig aldersspredning i foreningen.
 - om ansøgerens køn medvirker til den naturlige kønsbalance i foreningen

Bestyrelsen kan dispensere fra ovenstående. Såfremt bestyrelsen ønsker at dispensere, kan det dog først ske efter bestyrelsen har gennemført en skriftlig høring om sagen blandt foreningens medlemmer.

Stk. 2

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, 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 § 20.

Stk. 3

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

Stk. 4

Ved flytte ind i 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, hæftelse og andel

§ 4

Stk. 1

Andelsindskuddet er fastsat til 30 % af anskaffelsessummen og er opgjort totalt til kr. 19.959.031 og fordeles pr. andelsbolig således:

Andelsbolig på 80 m²: kr. 762.740

Andelsbolig på 85 m²: kr. 786.016

Andelsbolig på 100 m²: kr. 855.843

Andelsbolig på 107 m²: kr. 888.428

Andelsbolig på 109 m²: kr. 897.739

Stk. 2

Ved en senere overdragelse kan der ud over indskuddet forlanges betaling for tillæg, dog således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der lovligt kan godkendes, jfr. § 20.

§5

Stk. 1

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog Stk.2.

Stk. 2

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller lån i pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter foreningens andelshavere kun personligt og pro rata efter deres andel i formuen for denne pantegæld, såfremt pantekreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3

Et medlem eller dettes bo hæfter efter Stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

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

§7

Stk. 1

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14 m.fl. eller ved tvangssalg i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens til enhver tid gældende regler, p.t. lovens § 6b.

Stk. 2 Bestyrelsen kan i samråd med administrator notere transport fra en andelshavers pengeinstitut i forbindelse med andelshaverens lån til andelsindskud.

Stk. 3

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven på følgende betingelser:

- a) Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår.
- b) Andelshavere, der ønsker at belåne deres andelsboliger, skal betale gebyrer og andre foreningsomkostninger, som er forbundet med pantsætningen, f.eks. forespørgsler fra långivere, fremsendelse af foreningsoplysninger og foreningsdokumenter, forespørgsler til andelsbogen, afregning af andelsindskuddet ved fraflytning samt ekstraordinære værdiansættelser af andelens (pantets) værdi og lignende udgifter, som foreningen og/eller administrator påføres.

Boligafgift

§ 8

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Vedligeholdelse mv.

§ 9

Stk. 1

En andelshaver er ansvarlig for boligens og det til boligen hørende skurs indvendige vedligehold, herunder også evt. udskiftning af materialer såsom paneler, døre, faste borde, gulve m.m. Mangelfuld indvendig vedligehold, der påfører den udvendige del af boligen skade, er ligeledes andelshaverens ansvar. Tilsvarende er mangelfuld udvendig vedligehold, der medfører indvendig skade, foreningens ansvar. Såfremt andelshaveren har fået godkendt og har eftermonteret udvendigt udstyr til boligen som fx varmepumpe, markise overdækninger eller lignende, er andelshaveren selv pligtig at vedligeholde det.

Foreningen er dog ansvarlig for :

- a) el-installation frem til udtag incl. pligtig brandalarm.
- b) varmeanlægget incl. varmtvandsbeholder, men minus batterier til termostater.
- c) vandforsyning frem til aftapningshane.
- d) kloakrør, dog ikke tilstopning i ellers ubeskadigede rør.
- e) den udvendige del af boligen, herunder døre og vinduer.

Stk. 2

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Stk. 3

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder,

som bestyrelsen pålægger andelshaverne.

Stk. 4

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Stk. 5

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan bestyrelsen lade vedligeholdelsen udføre på andelshaverens regning eller ekskludere andelshaveren af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Stk. 6

Bestyrelsen har ret til at få adgang til andelsboligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne rent faktisk er foretaget.

Stk. 7

Såfremt en skade på en bolig anerkendes under foreningens bygningskadeforsikring afholder foreningen selvrisko, med mindre det utvetydigt kan godtgøres, at skaden er foranlediget af beboeren i den skadede bolig

Forandringer

§ 10

Stk. 1

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog nedenfor.

Stk 2a

Indvendige forandringer, der medfører ændringer af eksisterende bygningskonstruktion samt ændrede placeringer af vand, varme, afløb, el og ventilation, skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal, hvor det skønnes nødvendigt, for andelshavers regning, søge faglig bistand for at sikre, at der ikke sker forringelse af boligen.

Stk 2b

Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen. Før bestyrelsen kan give sin godkendelse skal den gennemføre en høring hos beboerne. Giver bestyrelsen afslag, skal det skriftligt begrundes overfor ansøger.

Stk. 3

Inden forandringen udføres skal den anmeldes til bestyrelsen. Forandringer, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Stk. 4

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i en kvalitet og design, der matcher de eksisterende bygninger. Endvidere skal arbejdet udføres i overensstemmelse med byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Der må kun anvendes materialer, der svarer til bebyggelsens oprindelige materialevalg. Bestyrelsen kan dog dispensere herfra.

Fremleje

§ 11

Stk. 1

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end andelshavere af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk 2.

Stk. 2.

En andelshaver er, når han/hun har beboet boligen i normalt et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremlejer kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejeren og betingelserne for fremlejemarket.

Husorden

§ 12

Stk. 1

Generalforsamlingen kan til enhver tid og bindende for alle Andelshavere fastsætte regler om husorden og benyttelse af fælleshuset.

Stk. 2

Det er tilladt at holde sædvanlige husdyr/kæledyr, som f.eks. hund og kat. Det er tilladt at have max. et husdyr. Har et medlem på indflytningstidspunktet flere husdyr, kan bestyrelsen dispensere fra kravet om max. et husdyr. Husdyrene må ikke være til gene for beboerne i bebyggelsen. I tilfælde af klager, er det bestyrelsen der foretager det fornødne.

Stk. 3

Et medlem har altid ret til at holde førerhund.

Overdragelse af andelen

§ 13

Stk. 1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 3, Stk.1 og § 13, 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, hvem der indstilles.

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

a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende eller forældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs Stk. 2, Litra b og c, og derefter til den person, som indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. denne paragrafs Stk. 2, Litra d.

c) Andre personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

d) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3

Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 19, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, Stk. 2, Litra a, 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 løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, Stk. 2, Litra b og c, 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 § 19.

§ 14

Har andelshaveren 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, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen samt de vilkår, overtagelsen skal ske på. Herefter sker afregning i henhold til § 20.

§ 15

En andelshaver er uden fraflytning af sin bolig berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelsen skal begrundes skriftligt og senest 4 uger efter at anmodning om overdragelsen er fremsat.

Dødsfald

§ 16

Stk. 1

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge. Se dog § 3, Stk.1.

- a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 12 måneder.
- b) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller søskende.
- c) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 12 måneder.
- d) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var skriftligt anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen jævnfør §3, stk 1

Stk. 3

Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 19 og 20 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder § 19 og 20 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 20 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 næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, gælder § 14

Samlivsophævelse

§ 17

Stk. 1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere 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 § 17 Stk. 2 finder § 19 og 20 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder § 19 og 20 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 20 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 långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 18

En andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen, men kan alene udtræde ved overdragelse af andelen i henhold til bestemmelserne om overdragelse af andelsboliger, der fremgår af nærværende vedtægt.

Prisfastsættelse af andel

§ 19

Stk. 1

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

a) Værdien af boligen fastsættes til andelen i foreningens formue som fastsat ved seneste Generalforsamling. Dertil tillægges værdien af de oprindelige tilkøb i 2008. Der afskrives ikke på disse tilkøb.

b) Værdien af efterfølgende forbedringer i boligen med tilhørende have- og gårdareal dokumenteres af andelshaveren og godkendes af bestyrelsen. Forbedringerne afskrives efter retningslinierne i Andelsboligforeningernes Fællesudvalgs afskrivningskatalog

Stk. 2

Hvis der samtidigt med overdragelsen af andelen indgås en anden retshandel, skal vederlaget ansættes til værdien i fri handel.

Stk 3

Køber kan, for egen regning, kræve en voldgift, som køber, sælger og Andelsforening skal respektere. Voldgiftsmanden udpeges af ABF.

Fremgangsmåden ved overdragelse af andelsboligen

§ 20

Stk. 1

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. I god tid inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret dokumenter i henhold til Bekendtgørelse nr 1333 af 11 juni 2021 eller en nyere version af denne.

Stk. 2

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Overdragelsesaftalen tager udgangspunkt i foreningens standard overdragelsesaftale, og vilkårene i denne skal så vidt muligt følges. Kun i særlige tilfælde kan de fraviges.

Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et overdragelsesgebyr til dækning af eget arbejde samt eventuelle øvrige omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Stk. 3

Senest 5 bankdage efter overdragelsesaftalens indgåelse skal erhververen enten deponere købesummen eller stille en standard bankgaranti, der skal være foreningen i hænde indenfor samme tidsfrist. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til foreningens bankkonto senest 5 dage før overtagelsesdagen.

Stk. 4

Den samlede overdragelsessum afregnes senest 14 dage efter overtagelsesdagen til sælger med fradrag af:

1-Foreningens tilgodehavender hos sælger

2-Pant og udlæg i andelsboligen iht indfrielsesopgørelser fra rettighedshavere

Endvidere er bestyrelsen ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til, ud over 14-dages fristen, at tilbageholde et beløb til sikkerhed for eventuelle mangler ved boligen samt til dækning af overdragerens forbrugsafgifter.

Stk. 5

På overtagelsesdagen skal en repræsentant fra bestyrelsen sammen med erhverver og overdrager gennemgå boligen og konstatere eventuelle fejl og mangler ved boligen. Resultatet indføres i foreningens standard Fraflytningsrapport, der skal underskrives af alle 3 parter.

Erhververen skal senest 8 dage efter overtagelsesdagen skriftligt indmelde eventuelle fejl og mangler i boligen til bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen helt eller delvist finder indsigelserne berettigede, skal foreningen senest 14 dage efter overtagelsesdagen gøre erhververens og foreningens krav gældende overfor overdrageren, og jvnf stk 4 tilbageholde et passende beløb i afregningen indtil sagen er afsluttet.

Eksklusion

§ 21

Stk. 1

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

- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art. Bestyrelsen skal fremsætte skriftligt påkrav om restance, der herefter skal berigtiges senest 3 dage efter at påkravet er kommet frem til medlemmet.
- b) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- c) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- d) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- e) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

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

bestemt i § 14.

Generalforsamlinger

§ 22

Stk. 1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsåret udløb. Dagsordenen skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, bestyrelsens forslag til andelskroneværdi samt eventuel revisionsberetning
4. Forelæggelse og vedtagelse af budget samt beslutning om boligafgift
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelse
7. Evt. valg af administrator
8. Valg af ekstern revisor
9. Eventuelt

Stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens Andelshavere eller 1/4 af foreningens Andelshavere eller Administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. Ved indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger kan der om nødvendigt indkaldes skriftligt med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før

generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendte med, at forslaget kommer til behandling. 14

Stk. 3

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsandelshavere. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

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

Stk. 5

Fuldmagter afleveres ved generalforsamlingens begyndelse til bestyrelsen.

§ 24

Stk. 1

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført neden for i Stk. 2. Dog skal mindst 1/3 af foreningens Andelshavere altid være til stede.

Stk. 2

Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- c) Beslutning om ekstraordinære udgifter
- d) Salg helt eller delvist af foreningens ejendom
- e) Vedtægtsændringer
- f) Foreningens opløsning

kræver, at mindst halvdelen af Andelshaverne er til stede og at mindst 2/3 af de tilstedeværende Andelshavere stemmer for forslaget. Afstemningen er skriftlig på forlangende. Er der mindre end halvdelen af Andelshaverene tilstede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende Andelshavere.

Stk. 3

Ved foreningens gensalg af en andel, som foreningen tidligere har overtaget efter § 2, Stk. 2, bestemmer den til en hver tid siddende bestyrelse salgspris og øvrige vilkår, ligesom bestyrelsen underskriver alle de nødvendige salgsdokumenter. Beslutning om salg af foreningens andele skal således ikke vedtages efter § 24, Stk. 2.

§ 25

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af hele bestyrelsen. Referatet sendes eller omdeles til andelshaverne hurtigst muligt efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen

§ 26

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre de på generalforsamlingen truffne beslutninger. § 27 Stk. 1

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Bestyrelsens formand vælges på generalforsamlingen, hvorimod bestyrelsen selv konstituerer sig med næstformand, sekretær og evt. kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Stk. 2

Valgbar til bestyrelsen og suppleant for denne er andelshavere og deres myndige husstands medlemmer. Der kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Suppleanter vælges for et år ad gangen, og genvalg kan finde sted.

Stk. 4

Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 28

Stk. 1

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

Stk. 2

Der tages referat fra bestyrelsesmøderne. Referater underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i det pågældende bestyrelsesmøde.

Stk. 3

I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29

Stk. 1

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2

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

Stk. 3

Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller i hans forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Tegning af foreningen

§ 30

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 31

Stk. 1

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens sædvanlige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen bemyndiges til at træffe nærmere aftale med Administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2

Hvis generalforsamlingen ikke har valgt en Administrator, varetager bestyrelsen ejendommens og foreningens administration i henhold til nedenstående regler. Såfremt der ikke vælges en administrator, konstituerer bestyrelsen sig med en kasserer.

Stk 3

Foreningens midler indsættes i et pengeinstitut. I forbindelse med overdragelse af andele indsættes indbetalinger på en særskilt konto for den enkelte overdragelsessag.

a) Der etableres en procedure med foreningens pengeinstitut, der sikrer at 2 personer godkender enhver udbetaling, dvs. administrator og et bestyrelsesmedlem eller 2 bestyrelsesmedlemmer.

b) Såfremt en udbetaling overstiger 30.000 skal yderligere et bestyrelsesmedlem godkende transaktionen. En af de 3 skal være formanden. Undtaget herfor er dog faste, tilbagevendende betalinger som fx realkreditydelser, ejendomsskatter og forsikringer, der godkendes som en del af budgetgodkendelsen

c) Bestyrelsen er ansvarlig for alle udgifter. Bestyrelsen skal i sin forretningsorden fastsætte regler for en uddelegering af sin dispositionsret og informere om dette til foreningens andelshavere .

Stk. 4

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes ansvar tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring.

Regnskab og revision

§ 32

Stk. 1

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

Stk. 2.

I forbindelse med forelæggelse af årsregnskabet på den ordinære generalforsamling stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Forslaget anføres som note til årsregnskabet.

Stk. 3

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31.12. i det år andelshaverne flytter ind.

§ 33

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 underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamlings afholdelse.

Opløsning

§ 34

Stk. 1

Foreningens opløsning sker ved likvidation gennem to af generalforsamlingen valgte likvidatorer.

Stk. 2

Efter realisation af foreningens aktiver og efter betaling af foreningens gæld deles den resterende formue mellem de til den tid værende Andelshavere i forhold til deres andels størrelse

////////////////////////////////////

Ændringer vedtaget på generalforsamlingen d. 21. marts 2023

- §14, vedr bestyrelsen pligt til at overtage salg af ledig bolig
- § 16, vedr bestyrelsens pligt til at overtage salg af ledig bolig ifm dødsfald
- § 20, vedr anvendelse af standarddokumenter og tidsfrister mm ifm salg af en bolig