

Vedtægter for "Andelsboligforeningen Østervej 14 A-C, 2600 Glostrup"

Navn og hjemsted - § 1

Stk. 1. Foreningens navn er: "Andelsboligforeningen Østervej 14 A-C, 2600 Glostrup".

Stk. 2. Andelsboligforeningen består af 18 lejligheder og foreningens hjemsted er i Glostrup Kommune.

Formål - § 2

Stk. 1. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 4-N, Glostrup by, Glostrup, beliggende Østervej 14 A-C, 2600 Glostrup.

Medlemmer - § 3

Stk. 1. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 2. Ethvert medlem må kun have en lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende, jf. § 11.

Indskud - § 4

Stk. 1. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb på kr. 16.400,00. Indskud skal betales kontant.

Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen til en ny lejlighed, der ikke tidligere har været beboet af en andelshaver, skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, så indskud plus tillægsbeløb svarer til en pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed. Prisen kan dog ikke være mindre end det oprindelige indskud med tillæg af, hvad der siden er betalt som forhøjet boligafgift og rimelig forrentning heraf samt tilladte beløb for forbedringer i lejligheden.

Hæftelse - § 5

Stk. 1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages efter stiftelsen iht. lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren kun personligt og solidarisk for, hvis kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 og 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel - § 6

Stk. 1. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal, der er fastsat til boligens etage m². Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, så det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3. Andelsbeviser er afskaffet ved ordinær generalforsamling d. 19. april 2017.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-15, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 4. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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 særlig tilpasset eller installeret inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

Boligaftale - § 7

Stk. 1. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig standardlejeaftale med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Foreningens lejligheder må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift - § 8

Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold, som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6, stk. 1.

Stk. 3. Ved manglende huslejeindbetaling følges reglerne i Lejelovens kap. VI, jfr. § 93, stk. 1, litra a og vedtægternes § 21, stk. 1, litra A om eksklusion.

Vedligeholdelse - § 9

Stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. En andelshaver er desuden forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som kælderrum og lign. Denne vedligeholdelsespligt omfatter dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen.

Stk. 3. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger herom.

Stk. 4. Hvis 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 andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. §21.

Stk. 5 Vedtager generalforsamlingen eller bestyrelsen på vegne af andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemføre

Forandringer - § 10

Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Større forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 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. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers 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, og efterfølgende skal ibrugtagningssattest forevises.

Fremleje - § 11

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

Stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som dog kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lign. og dog kun for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Andelshaver skal skriftligt anmode bestyrelsen om tilladelse til fremleje, senest 30 dage før fremlejeforholdet påbegyndes.

Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren efter reglerne i § 13, og betingelserne for fremlejemålet skal fremgå af en af bestyrelsen godkendt fremlejekontrakt, herunder hvem af parterne, der er forpligtet til at indbetale huslejen til foreningen.

Fremlejetageren skal indbetale 3 måneders husleje i depositum til bestyrelsen. Bestyrelsen kan råde herover i tilfælde af manglende huslejeindbetaling eller pga. lejlighedens stand ved fraflytning.

Stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser, jf. stk. 2.

Stk. 4

En andelshaver må ikke under nogen omstændigheder udleje til/ via AIRBNB eller lignende., hverken i kortere eller længere tidsbegrænsede perioder.

Husorden - § 12

Stk. 1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2. Generalforsamlingen beslutter hvert år dato for fælles oprydnings-/vedligeholdelsesdag, som indkaldes med mindst 1 måneds varsel, og hvor samtlige andelshavere er forpligtiget til at deltage. Hvis et medlem ikke kan/vil deltage, betales den til enhver tid gældende sats for udeblivelse, som vedtages på foreningens generalforsamling. Beløbet opkræves efterfølgende sammen med boligafgiften og følger i øvrigt vedtægternes § 8, stk. 3 og § 21, stk. 1, litra A.

Overdragelse - § 13

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men benytter bestyrelsen sig af sin vetoet, hvorved godkendelse nægtes, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Overdragelse af andel og bolig kan gives til enhver som indstilles af andelshaveren, herunder via testamente, jfr. § 17 stk. 2, litra D, dog med forbehold for bestyrelsens vetoet, jfr. Stk. 1.

Overdragelsessum/pris - § 14

Stk. 1. Pris 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 samlet beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) 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. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i Andelsbolig-foreningsloven 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.

B) Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse pga. slid og slitage.

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

D) Hvis boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Hvis boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normale levetid.

Stk. 3. Hvis 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 løsekkøbet 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. Hvis det på generalforsamlingen er blevet besluttet, at der ved overdragelse af andele skal anvendes vurderingsmand, fastsættes prisen for andelen ud fra vurderingsmandens opgørelse. Udgiften til vurderingsmand betales af køber og sælger i forening. Dette beløb tilbageholder bestyrelsen ved afregningen til den fraflyttende andelshaver, jfr. § 15, stk. 3-5. Der udbetales ikke godtgørelse til andelshaveren for tabt arbejdsfortjeneste eller lignende i forbindelse med vurderingsmandens gennemgang af lejligheden.

Stk. 6. Hvis der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller andet i forbindelse med overdragelsen, fastsættes prisen af en af bestyrelsen udpeget voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig mht. sådanne spørgsmål. Voldgiftsmanden beslutter, hvem deri disse tilfælde, skal betale for udgifterne hertil.

Fremgangsmåde - § 15

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 evt. budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal desuden 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.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen. Bestyrelsen udbetaler 30 dage efter overtagelsesdagen, efter fradrag af sine tilgodehavender, resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, så garantien kan frigives.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttede andelshaver. Foreningen kan desuden kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Stk. 5. Snarest muligt og senest 14 dage efter overtagelsesdagen skal erhververen 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. Hvis erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 15 a

Stk. 1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 5 dage. Hvis restancen berigtiges inden fristens udløb, skal

långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Hvis restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21.

Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 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 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb

Ubenyttede boliger - § 16

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, 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 finder sted som anført i § 15.

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:

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D) Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13. Bestemmelserne i §§14-15 finder ligeledes anvendelse ved overdragelse til de i denne bestemmelse nævnte personer.

Stk. 3. 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 § 15.

Overdragelse af andel til samboende - § 18

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

Samlivsophævelse – § 19

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. Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, hvis 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 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 efter stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, bortset fra § 15 stk. 3-5 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen

Opsigelse - § 20

En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion - § 21

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

- A) Hvis en andelshaver/fremlejetager trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, jfr. § 8, § 11, stk. 2 og § 12.
- B) Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9, stk. 4
- C) Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D) Hvis en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Hvis en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F) Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret.

Stk. 2. Bestyrelsen bestemmer fra hvilken dato, eksklusionen har virkning. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

Generalforsamling § 22

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
- 4) Valg til bestyrelsen
- 5) Indkomne forslag
- 6) Dato for fælles oprydnings-/vedligeholdelsesdag
- 7) Forelæggelse af evt. drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften
- 8) Valg
- 9) Eventuelt

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden

Indkaldelse - § 23

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt ved brev eller ved elektronisk fremsendelse med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag i opgangene senest 4 uger før.

Stk. 1.1. Foreningens medlemmer er pligtige til at oplyse kontaktoplysninger til såvel foreningens administrator som til foreningens bestyrelse. Disse oplysninger skal indeholde en mailadresse, som kan tilgås af bestyrelsen og administrator. Hvis man som medlem ikke har en mailadresse, oplyses dette til bestyrelsen og administrator, som vil sørge for fremsendelse ved almindeligt brev. Hvert medlem af foreningen har selv ansvaret for at underrette foreningens administrator og foreningens bestyrelse om ændringer i oplysningerne.

Stk. 2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lign. Måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4. Adgang til at deltage og tage ordet på generalforsamling samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal - § 24

Stk. 1. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger, som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/3 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om boligafgiftsændring, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejdet, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 % eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på 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 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. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem, andelshaveren hæfter personligt.

Stk. 4. Forsalg om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Dirigent m.v. - § 25

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Sekretæren skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest i måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse - § 26

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

Stk. 2. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 3 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 3. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for i år ad gangen.

Stk. 4. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter.

Stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disse ægtefælles samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 6. Bestyrelsen konstituerer sig selv, herunder med en næstformand, kasserer og sekretær. Formands- og kassererposten kan ikke være personsammenfaldende.

Stk. 7. Hvis 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. Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 8. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, hvis han eller en person, som han er beslægtet med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 9. Sekretæren skriver referater fra bestyrelsesmøderne. Referaterne underskrives af hele bestyrelsen.

Stk. 10. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 11. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 12. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret - § 27

Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og kassereren i forening.

Stk. 2. Ved økonomisk råden over 10.000 kr. kræves underskrift fra formanden, kassereren og et øvrigt bestyrelsesmedlem.

Administration - § 28

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller anden, der beskæftiger sig hermed i det daglige 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. Hvis generalforsamling ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

Regnskab og revision - § 29

Stk. 1. Foreningens regnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

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

Stk. 3. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 4. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt evt. forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning - § 30

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 andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Digital kommunikation - § 31

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

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

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

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

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 23. september 1999 med omfattende ændringer indarbejdet, vedtaget på generalforsamlingen den 23. oktober 2003 og revideret på den ekstraordinære generalforsamling d. 3. marts 2008, revideret på den ordinære generalforsamling 2. maj 2011 og revideret på den ordinære generalforsamling d. 19. april 2017.

Underskrives af bestyrelsen med NemID

