

Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Bofællesskabet Jystrup Savværk

Sidst vedtaget den 27-6-2019

AFSNIT A FORENINGENS NAVN, FORMÅL OG MEDLEMMER

§ 1 Navn og Hjemsted

stk. 1 Foreningens navn er:

Andelsboligforeningen Bofællesskabet Jystrup Savværk.

stk. 2 Foreningens hjemsted er Ringsted Kommune.

§ 2 Formål

stk. 1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen på matr. nr. 7 -k i Jystrup.

§ 3 Medlemmer

stk. 1 Som andelshaver kan optages enhver der er myndig, og som har, eller i forbindelse med optagelsen som andelshaver overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom.

stk. 2 Hver andelshaver må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand, jvf. dog § 12.

stk. 3 Foreningens 6 supplementsrum skal ifølge Boligministeriet være tilhørende hver sin andel. De respektive andelshavere er forpligtet til at stille disse supplementsrum til foreningens disposition efter generalforsamlingens eller fællesmødets nærmere regler.

stk. 4 Enhver ny andelshaver skal godkendes enstemmigt på enten et fællesmøde efter § 20, stk. 9 eller på en generalforsamling.

stk. 5 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/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 § 16.

—

AFSNIT B FORENINGENS KAPITALFORHOLD, INDSKUD, FORMUE OG GÆLD

§ 4 Indskud

stk. 1 Ved optagelse af en ny andelshaver skal der, ud over et indskud som fastsat af generalforsamlingen, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud samt tillægsbeløb svarer til den pris som efter § 13 - 16 godkendes for andel og bolig.

stk. 2 Senest 14 dage efter købers underskrift af slutsedlen indbetaler køber et beløb svarende til 3 gange den andel af den månedlige boligafgift, der svarer til ydelsen på kreditforeningslånet. Dette depositum tilbagebetales ureguleret ved evt. fraflytning, jvf. dog bestemmelserne i § 16, stk. 5.

§ 5 Hæftelse

stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende Foreningen.

stk. 2 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

—

AFSNIT C ANVENDELSE AF FORENINGENS EJENDOM

§ 7 Boligaftale

stk. 1 Der oprettes ingen boligaftale mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelshaver.

stk. 2 Boligaftigten (som indeholder finansieringsomkostninger og driftsudgifter) fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftigten for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftigternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 8 Fællesrum og fællesarealer

stk. 1 Enhver andelshaver har ret til at anvende foreningens fællesfaciliteter indenfor de begrænsninger som fastsættes af generalforsamlingen eller fællesmøder.

stk. 2 Afholdelse af sådanne arrangementer, som i væsentlig grad begrænser andres anvendelse af én eller flere fællesfaciliteter, kræver godkendelse af et fællesmøde.

§ 9 Husorden

stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

—

AFSNIT D VEDLIGEHOLDELSE, FORANDRINGER MED VIDERE

§ 10 Vedligeholdelse

stk. 1 Al vedligeholdelse af bygningen udvendig påhviler foreningen, bortset fra overfladebehandling af træværk og vinduer, der påhviler andelshaveren.

stk. 2 Al vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af fællesbygninger på arealet, samt fælles haveareal påhviler foreningen.

stk. 3 Fællesmødet fastsætter nærmere regler for hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, foretages.

stk. 4 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 hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af

- gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist.
- stk. 6 Større istandsættelse som følge af vandskade, brandskade, angreb af svamp og husbukke og lignende, eksplosion eller anden hædelig skade bekostes af foreningen. Foreningen skal sørge for forsikring i rimeligt omfang.
- stk. 7 I øvrigt afgør generalforsamlingen/fællesmødet til enhver tid tvivlsspørgsmål vedrørende vedligeholdelsens omfang og spørgsmål om, hvem vedligeholdelsespligten og vedligeholdelsesudgiften påhviler.

§ 11 Forandringer

- stk. 1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest fem uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan beslutte at tage forandringen op på fællesmødet, som kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen/fællesmødet, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Det er andelshavers ansvar at anmelde forandringer på tidspunkter, hvor 5 ugers fristen kan overholdes – altså ikke i ferier e.lign.
- stk. 2 Ændringer i klimaskærmen (tag og facade) og større ændringer af boligen skal godkendes af fællesmødet og senere kontrolleres og må først iværksættes når godkendelse er opnået. Finansieringen kan efter aftale påhvile andelshaver, mens vedligeholdelsen af klimaskærm påhviler foreningen. Afskrivningen for nyindsatte vinduer vil være 30 år for almindelige vinduer og 20 år for tagvinduer.
- stk. 3 Egentlige tilbygninger finansieres af foreningen eller af andelshaver efter beslutning på generalforsamling eller fællesmøde. Samtidig foretages den fornødne regulering af indskud og boligafgift.
- stk. 4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller til at bygge terrasser, redskabsskure og lignende eller til at opsætte eller ændre hegn og beplantning udendørs, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan vælge at sende andelshavers forespørgsel videre til fællesmødet, som kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt de skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.
- stk. 5 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- stk. 6 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.

AFSNIT E OVERDRAGELSE AF BOLIGRET OG ANDELE

§ 12 Fremleje

- stk. 1 Betingelserne for fremlejemålet skal godkendes af et fællesmøde.
- stk. 2 Fremleje kan kun finde sted, såfremt det kan godtgøres, at andelshaver ikke permanent har fraflyttet boligen, jvf. § 17, eller såfremt andelen er sat til salg.

§ 13 Overdragelse af andele

- stk. 1 Overdragelse kan kun finde sted til personer, som kan godkendes efter § 3 og endelig overdragelse må ikke finde sted, før godkendelse foreligger. Der henvises til supplerende procedurebeskrivelse for salg af bolig.
- stk. 2 Overdragelse efter § 3, stk. 5, kan kun finde sted i forb.m. en tvangsauktion.
- stk. 3 Såfremt en overdragelse 2 gange må afvises ifølge ovenstående stk. 1, er foreningen forpligtet til at indtræde som erhverver, såfremt overdrageren

forlanger dette, og overdragelsessummen opgøres da til et beløb, der fastsættes efter §§ 14 - 16.

stk. 4 Såfremt foreningen efter stk. 3 således erhverver en andel, er foreningen forpligtet til hurtigst muligt at søge andelen videreoverdraget.

§ 14 Overdragelsessum

stk. 1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

stk. 2 Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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 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.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

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

stk. 4 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.5. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 5 Værdiansættelse og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering af professionel syns- og skønsmand betalt af sælger. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Bemærk dog, at foreningen har fastlagt visse afvigelser fra forbedringskataloget, og her er de naturligvis gældende. Se § 15. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

stk. 6 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 løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

stk. 7 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

stk. 8 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag 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 én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Særligt om prisen for forbedringer mv.

stk. 1 Loft over værdi af forbedringer

Værdien af forbedringer må højst være 50% af den aktuelle værdi af boligen. (Eks.: Andelens værdi er 400.000 kr. Max værdi, sælger må "opkræve" for forbedringer er 200.000 kr.)

stk. 2 Retningslinjer for forbedringers udseende/kvalitet

Fra gaden synlige gulve skal være lagt i massive planker. I forhusene drejer det sig om køkken/alrum plus den gang, der fører ind til værelserne. I baghusene drejer det sig om køkken/alrum, gang til toilet, trappe til atelier-stue med glasparti samt atelier-stue med glasparti.

§ 16 Fremgangsmåden

stk. 1

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

stk. 2 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere 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. 3 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

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

stk. 5 Overdragelsessummen skal indbetales 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 fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende

andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

stk. 6 Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget med boligen.

stk. 7 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 17 Fraflytning uden fremleje efter § 12

stk. 1 Fraflytning uden fremleje indebærer en forpligtelse fra andelshaver eller dennes dødsbos side til at søge andelen overdraget.

stk. 2 Har overdragelsen ikke fundet sted inden 6 måneder efter fraflytning, eller er overdragelse aftalt i strid med reglerne herom, bestemmer foreningen, hvem der skal overtage bolig og andel og de vilkår, overdragelse skal ske på, hvorefter overdragelse finder sted som anført i §§ 13 - 16.

stk. 3 Med fraflytning ligestilles opsigelse efter § 19, død, og overdragelse af boligretten til boligen eller dele heraf til en person, som ikke kan godkendes efter §§ 3, 12 og 13.

stk.4 Som en særlig konsekvens af ovenstående stk. 3 fremhæves, at et ægteskab eller andet slægtskab med en andelshaver ikke i sig selv indebærer nogen ret til at indtræde i andelshavers rettigheder og pligter ved eventuel dom, ophør af samliv eller ved arv/gave.

Ej heller, hvor andelshaver ved dom eller gensidig aftale har overdraget boligretten i forbindelse med ophør af samliv.

stk. 5 En andelshavers fraflytning af boligen ifølge ovenstående indebærer ikke i sig selv nogen opsigelse af medlemskabet, herunder pligten til betaling af boligafgift, som består, indtil salg har fundet sted.

§ 18 Opsigelse af brugsretten og medlemskabet

stk. 1 Andelshavere kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 16 om overdragelse af andele.

§ 18 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 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 § 19 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 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 19

Eksklusion

stk. 1

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

1. Når en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, og andelshaveren ikke har indbetalt det skyldige beløb senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren,
2. når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og andelshaveren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er fremkommet til andelshaveren,
3. når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
4. når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr., § 18a stk.1.

stk. 2

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

—

AFSNIT F FORENINGENS LEDELSE OG MEDLEMSMØDER

§ 20

Generalforsamlingen

stk. 1

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af marts måned og indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel. Indkaldelsen sker ved almindeligt brev.

stk. 2

Samtidig med indkaldelsen angives dagsorden for generalforsamlingen, som er følgende:

1. Bestyrelsens beretning,
2. forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen,
3. forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af lejeafgiften,
4. forslag,
5. valg til bestyrelsen: minimum 3 medlemmer og 2 suppleanter,
6. valg af revisor,
7. eventuelt.

stk. 3

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes inden 30 dage efter, at mindst 6 andelshavere skriftligt har krævet dette med angivelse af dagsorden. Indkaldelse sker af bestyrelsen med 14 dages varsel ved brev til samtlige andelshavere.

stk. 4

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

stk. 5

Generalforsamlingen afgør sine spørgsmål ved almindeligt flertal blandt de afgivne stemmer. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når 3/4 af samtlige andele er repræsenteret eller fremmødt.

Der kræves dog flertal på mindst 4/5 af samtlige andelshavere til at gennemføre ændringer af vedtægterne for foreningen samt til at træffe beslutning om køb, salg, leje og lignende spørgsmål vedrørende foreningens faste ejendom.

stk. 6

Enhver beslutning, som ikke er truffet af generalforsamlingen, kan af enhver andelshaver med opsættende virkning indbringes til afgørelse på efterfølgende fællesmøde eller ekstraordinære generalforsamling efter § 20, stk. 3. Fristen for indbringelse er 2 dage efter offentliggørelse af den beslutning, som ønskes afgjort af generalforsamling/fællesmøde. Begæring om indbringelse af spørgsmålet for generalforsamlingen/fællesmødet indgives til formanden for bestyrelsen.

stk. 7

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i

- stk. 8 indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Et af generalforsamlingen udpeget medlem af foreningen skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet tilsendes samtlige andelshavere.
- stk. 9 På grund af andelsboligforeningens karakter af bofællesskab afholdes der løbende fællesmøder, der indkaldes og forberedes af bestyrelsen. De i stk. 1 - 8 nævnte bestemmelser finder anvendelse på fællesmødet med de fornødne lempelser.

§ 21 Bestyrelsen

- stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- stk. 2 Bestyrelsens medlemmer vælges af og blandt andelshaverne. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- stk. 4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer 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.
- stk. 5 Der føres protokol over forhandlinger på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen opbevares af et udpeget medlem af bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmerne skal holde sig orienteret om protokollens indhold.
- stk. 6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- stk. 7 Bestyrelsesmøde indkaldes så ofte anledning findes, samt når mindst ét medlem af bestyrelsen begærer det.
- stk. 8 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.
- stk. 9 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflertal. Ved stemmelighed falder forslaget.
- stk. 10 Foreningen tegnes af 3 tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer, besluttet ved bestyrelses-konstitueringen.
- stk. 11 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 22 Regnskab og revision

- stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.
- stk. 2 Bestyrelsen, eller en gruppe, bestående af medlemmer af foreningen, der er udpeget af et fællesmøde eller generalforsamling, 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 andelens værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved værdiansættelse.
- stk. 3 Bestyrelsen, eller en gruppe, bestående af medlemmer af foreningen, der er udpeget af et fællesmøde eller generalforsamling, udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til årsregnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

- stk. 4 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- stk. 5 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 23 Opløsning

- stk. 1 Foreningens opløsning kræver vedtagelse på to hinanden følgende generalforsamlinger med mindst 30 dages mellemrum og hvor emnet er eneste punkt på dagsordenen.
- stk. 2 Foreningen skal dog opløses, såfremt den træder i likvidation.
- stk. 3 Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- stk. 4 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

Med ændringer vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 27. 6 2019.

For bestyrelsen:



Thomas Soubak



Jonas Due Vesterheden



Frank Bille-Stauner