

Vedtaget på GF 28.marts 2019 – medtaget forslag om præciseringer

Andelsboligforeningen

Marina Fjordparken

Vedtægter for

Andelsboligforeningen Marina Fjordparken

Navn, hjemsted og formål:

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Marina Fjordparken. Foreningens hjemsted er i Aalborg kommune.

§ 2. Foreningens formål er at eje og administrere en ejendom på matr. Nr. 80 AVA Aalborg mark-jorder, Skydebanevej 30 og Egholm Færgevej 9, 9000 Aalborg.

Medlemmer:

§ 3. Som medlem af andelsboligforeningen Marina Fjordparken, kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, der i forbindelse med optagelsen overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse.

Stk. 3. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse eller lignende.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4. Medlemmernes oprindelige indskud i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse udgør 282.000 kr.

§ 5. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen.

Stk.2. Et medlem eller dets bo hæfter indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7. Bestyrelsen fører en fortegnelse over andelshavere.

Boligaftale:

§ 8. Foreningen kan oprette en skriftlig boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anses boligaftale som indgået på de aftalte vilkår.

Boligaftagift:

§ 9. Boligaftagiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligaftagiften.

Stk. 2. Boligaftagiften samt a'conto varme og vand opkræves af den af foreningen valgte administrator eller af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen vælger, at indbetalingerne skal foretages via Betalingservice, eller anden betalingsform, er andelshaveren forpligtiget til at tilmelde sig denne ordning. Såfremt andelshaveren ikke indbetaler til det af bestyrelsens anviste sted eller form, kan bestyrelsen opkræve gebyr af andelshaveren ved opkrævning af boligaftagiften.

Vedligeholdelse m. v.:

§ 10. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af vand- og varmemålere, af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Bestyrelsen er berettiget til at besigtige andelshaverens bolig for at konstatere om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for udførelsen af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fælles have- og gårdanlæg. Al indvendig vedligeholdelse af redskabsskure og det til boligen knyttede haveareal, som andelshaveren har særskilt brugsret til, påhviler andelshaveren.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 23, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer:

§ 11. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog stk. 3-6.

Stk. 2. Iværksættelsen af udvendige forandringer, bortset fra de forandringer ordensreglementet tillader, må kun ske efter generalforsamlingens forudgående godkendelse. Forandringer foretages altid for andelshaverens regning og risiko, ligesom andelshaveren skal friholde foreningen for ekstraudgifter i forbindelse med vedligeholdelse og andre arbejder på bygningen, herunder om nødvendigt fjerne forandringer. Som udgangspunkt er forandringer ikke dækket af foreningens forsikringer.

Stk. 3. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i bygge Lovgivning og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse er påkrævet, forevises den for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 5 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 3 eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 6. Andelshaverne skal i forbindelse med salg oplyse om forandring, samt forevise tilladelse og dokumentation for udgifter.

Udlejning:

§ 12. En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2. Udleje eller udlån af enkelte værelser kræver forudgående tilladelse fra bestyrelsen. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk 3. Kortvarig, gentagen eller hyppig udlejning og udlån er ikke tilladt. Udlejning gennem bureau, portaler e.lign er ikke tilladt.

Husorden:

§ 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv., jfr. dog stk. 3.

Stk. 2. Det er ikke tilladt at holde husdyr.

Stk. 3. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Stk. 4. Det er ikke tilladt at drive erhverv fra lejligheden. Bestyrelsen kan give dispensation, hvis de skønner, at virksomheden ikke giver gener for andre beboere.

Overdragelse:

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

1) Til andelshaverens ægtefælle eller til en person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i de sidste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Fortrinsretten er betinget af, at andelshaveren har boet i lejligheden i mindst 2 år, og at den fortrinsberettede andelshavers andelsbolig frigøres og overdrages som anført i 2) til 4). Såfremt forholdene taler for det, kan en enig bestyrelse dispensere fra 2 års reglen.

2) Andelshavere i foreningen har ret til at overtage en ledig bolig. Hvis flere andelshavere ønsker at overtage boligen, har andelshaveren med laveste medlemsnummer førsteret.

3) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Hvis flere personer ønsker at overtage boligen, har personen med laveste ventelistenummer førsteret. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, og generalforsamlingen fastsætter gebyr for indtegningsgebyr,

4) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3. Bestyrelsen har på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver internt eller fra ventelisten, inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Stk. 4. Forestår andelshaveren selv salg af sin boligret i foreningen, skal salget ske på en formular, som er godkendt af bestyrelsen.

§ 15. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, 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 § 22, stk. 4-5.

§ 16. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år her haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald:

§ 17. Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskabet og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterleves der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 18. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i 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 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse:

§ 19. Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

Stk. 2. Andelshaveren kan kun udtræde af sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, med 3 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned. Lejligheden skal være klar til flyttesyn senest 3 hverdage før fraflytning. Opsigelsen skal være skriftlig og afleveres til formand eller næstformand. Opsigelsen kan sendes på e-mail.

Overdragelses sum:

§ 20. Prisen for andelen 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 retningslinjer:

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Såfremt opgørelsen af andelenes værdi foretages på grundlag af seneste offentlige ejendomsværdi, er bestyrelsen bemyndiget til at fastsætte en ny værdi for andelen når ny offentlig ejendomsværdi foreligger. 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.

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

Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes efter en konkret vurdering under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage og med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.

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

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Finansiering af overdragelses sum:

§ 21. Til brug for tinglysning af et pantebrev eller retsforfølgning i en andel, skal der ske en påtegning af bestyrelsen om, at debitor er rette andelshaver. Samtidig skal foreningen oplyse, hvis foreningen har stillet sikkerhed for lån i pengeinstitut, optaget efter hidtidige regler.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at undersøge andelsboligbogen for panthæftelser, før bestyrelsen udbetaler noget beløb til andelshaveren i forbindelse med salg.

Stk. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte et gebyr for påtegningen i stk. 1, som opkræves hos andelshaveren.

Fremgangsmåde ved salg m.v.:

§ 22. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen godkendt kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af vand- varmeudgifter og lignende, samt et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet efter fradrag af tilbagebeholdte beløb skal ske senest 1 måned efter overtagelsen.

Stk. 5. I forbindelse med salg af boligretten, betaler andelshaveren et salgshonorar til foreningen. Hvert år i forbindelse med generalforsamlingen fastsættes salgshonoraret.

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 i forbindelse med boligen. Køberen kan kun komme med mangelindsigelser overfor bestyrelsen til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet 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. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for 8 dages fristen, skal køberen efterfølgende gøre gældende direkte overfor sælger.

Eksklusion:

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Forinden skal foreningen have rykket andelshaveren 2 gange skriftligt og med 14 dages frist om indbetaling af restancen.

Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør, når et medlem ikke overholder reglerne i § 3, når et medlem ikke overholder reglerne i de til en hver tid vedtaget, vedtæg-

ter og ordensregler, og når et medlem efter indflytning til dels er fraflyttet og kun delvis beboer sin bolig i foreningen.

For at generalforsamlingen kan ekskludere et medlem kræves at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 af de tilstedeværende stemmer for eksklusion. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for eksklusion, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan eksklusion vedtages med 2/3 flertal, uanset antal af tilstedeværende medlemmer.

For at generalforsamlingen kan ekskludere et medlem, skal bestyrelsen skriftlig begrunde eksklusionen over for medlemmet og forsamlingen samt fremsende 3 rykkere til medlemmet 2 stk. med alm. post og et anbefalet. Der skal gå mindst 8 uger fra første skriftligt påkrav til, at generalforsamlingen kan ekskludere medlemmet.

Stk. 3. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Såfremt der ikke er interesserede internt eller på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 4 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtigelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 22 stk. 4-6.

Generalforsamling:

§ 24. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i marts eller april måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning. Forslag til hensættelser og værdiansættelse af andele samt godkendelse heraf.
4. Indkomne forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen.
 - a) Formand
 - b) Bestyrelsesmedlemmer
 - c) Suppleanter
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25. Generalforsamlingen indkaldes digitalt (mail) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen offentliggøres samtidigt på foreningens hjemmeside. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det er nævnt i indkaldelsen.

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 husstandsmedlemmer. 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 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.

§ 26. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2.

For at generalforsamlingen kan træffe beslutninger jf. stk. 2 kræves at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, indkaldes der til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Hvis en af de fremmødte andelshavere forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

1. Nyt indskud,
2. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
3. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %,
4. Salg af foreningens ejendom eller del heraf.
5. Vedtægtsændringer,
6. Foreningens opløsning.

§ 27. Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger offentliggøres på hjemmesiden senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen:

§ 28. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelse kan herudover disponere over for et beløb på op til 50.000 kr. pr. år til uforudsete drifts- og vedligeholdelsesopgaver – herunder mindre anskaffelser og administration.

§ 29. Bestyrelsen består af min. 5 og max. 6 medlemmer som vælges på generalforsamlingen. Antallet af bestyrelsesmedlemmer afgøres af den siddende bestyrelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

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

Stk. 4. Hvis formanden fratræder i valgperioden, indtræder næstformanden i hans sted indtil førstkomende ordinære generalforsamling. 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 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.

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

Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Referaterne offentliggøres på hjemmesiden.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller ved dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formaden eller næstformanden og 2 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

§ 32. Foreningen tegnes af formanden, eller ved formandens fravær af næstformanden, og et bestyrelsesmedlem i forening. Formanden og et bestyrelsesmedlem kan udstede prokura til et bestyrelsesmedlem.

§ 33. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages efter samme retningslinjer som der gælder for tegning af foreningen efter § 32. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en bestyrelsesansvarsforsikring.

Regnskab og revision:

§ 34. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 33.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse, som en selvstændig post. Henlæggelse kan efter generalforsamlingens bestemmelser anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og fornyelse. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det henlagte beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Stk. 4. Regnskabsåret er fra 1.1 til 31.12.

§ 35. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret, en registreret revisor eller anden regnskabskyndig person til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshavere samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Opløsning:

§ 36. 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.

Dato: 28.marts 2019