

Vedtægter for AB Lindehøj 1, Okt. 2023

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er "**Andelsboligforeningen Lindehøj I**".

Foreningens hjemsted er i Fredensborg Kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 1PG Niverød By, Nivå, beliggende Lindehøj, 2990 Nivå.

§ 3. **Stk. 1.** Som medlem kan optages enhver, der i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en under § 2 nævnte boliger. Medlemskabet kan kun vedrøre den bolig brugsretten omfatter.

Stk. 2. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen med mindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, rejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, institutionsanbringelse, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 3. Ved at overtage brugsretten forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4. **Stk. 1.** For beboere, der ved stiftelsen er indtrådt som medlemmer, udgør indskuddet følgende beløb (revideres løbende – Værdien af indskuddet er angivet i det af Generalforsamlingen seneste godkendte årsregnskab):

Type 100 m² Kr. 183.858,-

Type 90 m² Kr. 165.473,-

Type 80 m² Kr. 147.086,-

Type 62 m² Kr. 113.993,-

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5. **Stk. 1.** Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedr. foreningen, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved

pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

§ 7. Stk. 1. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

Stk. 2. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8. Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes i forbindelse med et salg af en andel en salgsaftale/skriftlig boligaftale.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes Salgsaftalen som boligaftale/brugskontrakt for den enkelte andel.

Boligaftgift

§ 9. Boligaftgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligaftgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse m.m.

§ 10. Stk. 1. En andelshaver er forpligtet til **al** vedligeholdelse inde i boligen.

Undtaget herfra er :

- vedligeholdelse af centralvarmeanlæg
- vedligeholdelse af fælles forsynings- og afløbsledninger
- 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 udskiftning af gulve/tæpper og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Stk. 4. Al udvendig vedligeholdelse, vinduer, døre, gavle og udhæng m.v. betales af boligforeningen, som hvert år skal være udført inden den 1. juni. Arbejdet skal udføres af andelshaveren.

Forandringer

§ 11. Stk. 1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Stk. 2. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Stk. 3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 4. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk 5. Regler for byggeri på havearealer; vedligeholdelse af træværk og hække mv.:

1. Alt byggeri på havearealet, som overstiger godkendt hækhøjde skal godkendes af bestyrelsen. Ved overdækket byggeri også af kommunen.
2. Alt byggeri på havearealet skal udføres i trykimprægnerede materialer der er opskåret på alle 4 sider og er høvlet eller uhøvlet. Dog må der opsættes flethegn.
3. Pergolaer skal være udført i direkte forbindelse med beboelsen, og kan bygges i varierende størrelser, men må ikke være større end max. 30 % af havearealet.
4. Alt træværk på havearealet skal vedligeholdes med GORI 44 Trykimprægneringsgrøn Nr. 706, som stærkeste farve. Det er dog tilladt at benytte farveløs træbeskytter, eller træbeskytter i en lysere grøn nuance. Arbejdet bør udføres inden 1. August.
5. I tilfælde hvor plankeværk opføres i overensstemmelse med de godkendte tegninger af udhuse og plankeværk må hækken vige for udhus og plankeværk. Ønsker naboen at bibeholde hækken skal hækken plantes på "egen" grund i en sådan afstand fra udhus og plankeværk at der er mulighed for at vedligeholde dette.
6. I tilfælde hvor man ønsker rækværk i stedet for hæk, mellem haverne skal man være enig med naboen, og der skal laves en skriftlig aftale herom med kopi til bestyrelsen.
7. Bekostning af den indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte beboer selv.
8. Bøgehække langs fællesstier og arealer skal klippes således, at de har ensartet højde på maksimalt 180 cm.
Bredden af hække ud til fællesstier må ikke gå ud over flisekant, hvorfor disse skal "studses" i bredden senest 1. juni. Disse hække må ikke udskiftes med stakit eller lignende.
9. Alle hække i Lindehøj 1 skal have et ensartet udtryk ift de omkringliggende hække, og må efter klipping ikke have en højde over 180 cm.
10. Enhver beboer har pligt til at luge og vedligeholde sin have således at den til enhver tid har et pænt og velplejet udseende. Ligeledes har enhver beboer pligt til i vintertiden at rydde og gruse stier og indgangsarealer.
11. Det påhviler den enkelte andelshaver at passe og vedligeholde hække omkring haven, d.v.s. renholde ved roden, gøde 2-3 gange årligt samt hvert år i oktober-november at udskifte udgåede og misdannede hækplanter, således at hækken vokser op uden huller. Hække mellem haverne passes på samme måde, men her deles arbejde og udgift ligeligt mellem andelshavere.

Udlejning m.v.

§ 12. En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Husorden

§ 13. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Regler for fællesarbejde:

Fællesarbejde er vigtig for at området omkring AB Lindehøj 1 altid fremstår pænt og indbydende. Samtidig er det en god lejlighed for at mødes socialt med andre i AB Lindehøj 1.

1. Hvert år vælges på generalforsamlingen et Grøntudvalg på 3-5 medlemmer, som løbende holder øje med arealer omkring Lindehøj 1 og gennem dette varetager koordineringen af fælles arbejdet i Lindehøj 1.

2. Grøntudvalget deltager i første halvdel af to bestyrelsesmøder om året.
3. Fællesarbejde finder sted 2 gange om året (2. søndag i juni og 2. søndag i september). Grøntudvalget/bestyrelsen kan ved behov indkalde til yderligere fælles arbejdet med to ugers varsel.
4. Hver andel har pligt til at møde med minimum et medlem til fællesarbejde. Grøntudvalget sørger for at fordele opgaver ud fra den enkeltes formåen. Dette kan fx være borddækning, madlavning, kaffebrygning for de medlemmer, der ikke kan udføre hårdt fysisk arbejde.
5. Såfremt en andel er forhindret i at deltage i fælles arbejdet, kan disse vælge at: a. Sende en stedfortræder
b. Anmode Grøntudvalget om en opgave, som kan udføres før eller hurtigst muligt efter den fastsatte dato for fællesarbejde.
Både mulighed A og B vil blive sidestillet med at have deltaget i Fælles Arbejdet.
6. Såfremt at en andel er forhindret i at deltage pga sygdom, skal dette meddeles Grøntudvalget hurtigst muligt.
7. Såfremt en andel ikke deltager i fælles arbejdet uden lovlig grund (sygdom eller jf punkt 5) vil andelen blive pålagt et gebyr på kr. 800. som vil blive pålagt husleje snarest efter. Undtagelse fra dette er for kroniske syge, som vil blive pålagt et gebyr på kr. 200.

Overdragelse af andelen

§ 14. Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overføres efter flg. rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20-21:

- A. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- B. Andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
- C. Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen.
- D. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3. Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2b og 2c nævnte ventelister.

Er der oprettet ventelister, skal bestyrelsen på begæring fra den fraflyttede andelshaver, indenfor 7 dage have kontaktoplysninger på dem der står på venteliste i anciennitets rækkefølge.

Hvis ingen fra ventelisterne efter henvendelse har ytret ønske om køb af andelen indenfor 14 dage, kan andelshaver søge efter ny andelshaver andet sted.

Stk. 4. Hvis bestyrelsen vælger at oprette en venteliste, vil de på den eksterne venteliste blive pålagt et årligt gebyr på kr. 100,-

Overdragelsessum

§ 15. 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. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af flg. tre værdier:

A. Anskaffelsesprisen.

B. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.

C. Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontant ejendomsværdi) med evt. reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

D. Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et procenttillæg for den eventuelle værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme. Dette gælder dog ikke for ejendomme opført efter den 31. december 1980. Til beløbene under A., C., og D. lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

E. Såfremt afgørelsen af andelenes værdi foretages på grundlag af den seneste offentlige ejendomsværdi, er bestyrelsen bemyndiget og forpligtet til at fastsætte en ny værdi når ny offentlig ejendomsværdi foreligger.

F. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

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

Stk. 4.

A. 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 for 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 bestyrelses ekskludere låntager af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.

B. 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 skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydeler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 16. Stk. 1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og 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 andelsbolig forhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisen beregningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller evt. pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 17. Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelens udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og boligfællesskaber.

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

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 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 fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for eventuelle skjulte fejl og mangler. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsesdagen.

Stk. 6. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

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

§ 18. Har andelshaveren ikke inden 3 mdr. efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis 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.

Dødsfald

§ 20. Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte sit medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren og dernæst til personer som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede i lige op eller nedstigende linie.
§ 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 21. Stk. 1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 22. Andelshaverne kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23. Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

A. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

B. Rykkergebyr ved for sent betalt boligafgift udgør:

Rykker 1 Kr. 200,-
Rykker 2 Kr. 300,-
Rykkersaldo Kr. 500,-

C. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

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

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling

§ 24. Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 mdr. efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Stk. 2. Hvert år i maj afholdes ordinær budget generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
4. Eventuelt.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne i foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25. Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 2 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 1 uge før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor samt repræsentanter for andelshaverne har 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 anden andelshaver fra foreningen.

§ 26. Stk. 1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejde eller istandsættelsesarbejde, 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, samt foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt op.

§ 27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigent og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 28. Generalforsamlingen vælger selv en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 29. Stk. 1. Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Formanden og Kassereren vælges direkte på Generalforsamlingen, Formanden de ulige år og kassereren de lige år. Resten af bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger 1-2 suppleanter for bestyrelsen.

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

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter 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 ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i sted for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådes valgperiode.

§ 30. Stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han

er beslægtet med eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der udarbejdes referat fra alle bestyrelsesmøder, som underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Referat af bestyrelsesmøder udsendes/gøres tilgængelige digitalt for foreningens medlemmer senest 3 uger efter afholdt bestyrelsesmøde.

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

Stk. 4. Alle bestyrelsesmedlemmer er juridisk og økonomisk ansvarlige, og derfor skal alle bestyrelsesmedlemmer have adgang til foreningens daglige økonomi. Dette kan ske gennem digital adgang til alle foreningens bankkonti eller gennem adgang til kontoudtog for samtlige konti hver måned.

§ 31. Stk. 1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden, eller i hans forfald, næstformanden udslaget.

§ 32. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og Revision

§ 33. Stk. 1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses der om generalforsamlingens beslutning vedr. andelens værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen. Regnskabet løber fra 1. juli - 30. juni.

Stk. 3. Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelenes forventede stigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Som note til årsregnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 15.

§ 34. Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Hvis ikke alle medlemmer går ind for en anden løsning, skal revisor være enten statsautoriseret eller registreret. 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 andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 35. Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af en eller 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.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 30. oktober 2023.

I bestyrelsen - oktober 2023:

Povl Raaby Jensen

Lene Holm

Zusanne Reimers

Zusanne Reimers

Dorte Nielsen

Dorte Nielsen

Pia Harpsøe Johansen

Pia Harpsøe Johansen

Ændringer til vedtægter fra november 2022 vedtaget på generalforsamlingen 30. oktober 2023