

A/B Vigerslev Have

Damsbo Vænge - Sandhusvej - Vigerslevvej



Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Vigerslev Have

§ 1.

Foreningens navn og hjemsted:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Vigerslev Have.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2.

Foreningens formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 2262, matr.nr. 2339 og matr.nr. 2672, alle Vigerslev kvarter, beliggende Damsbo Vænge 2-10, Vigerslevvej 130-142 og Sandhusvej 1-3, 2500 Valby.

§ 3.

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved stiftelsen af foreningen beboer ejendommen, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen indflytter i en bolig i foreningens ejendom. Hvert medlem må kun have een bolig og er forpligtet til at bebo boligen.

Erhvervsandelshavere er undtaget for beboelsespligt.

§ 4.

Indskud:

Beboere, eller erhverv, der ved stiftelsen indtræder som medlem, skal betale et kontant indskud på kr. 250 pr. m². Herudover finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med låneoptagelsen sker ved udstedelse af pantebreve med pant i ejendommen matr.nr. 2262, matr.nr. 2339 og matr.nr. 2672, alle Vigerslev kvarter, beliggende Damsbo Vænge 2-10, Vigerslevvej 130-142 og Sandhusvej 1-3, 2500 Valby.

Beboere og erhverv med lejemål i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingsbeslutning træffes herom.

Ved senere indtræden i andelsboligforeningen skal der betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshavere rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jfr. § 6.

§ 5.

Hæftelse:

Medlemmerne hæfter kun personligt pro rata for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontaktemidler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes indretning eller brug.

§ 7.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med regler i §§ 13-23, ved tvangssalg dog med ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.

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

Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9

Boligafgift:

Boligafgifternes størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den første hverdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udrede alene af disse beboere.

§ 10.

Vedligeholdelse m.v.:

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger, herunder udskiftning af radiatorer), og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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. dog § 24.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse og skal give håndværkere uhindret adgang til boligen.

Andelshavere i lejligheder med tilhørende have er forpligtet til at vedligeholde denne for så vidt angår græssslåning og klipning a hække. Forsømmes denne vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere afsat frist. Foretages

denne vedligeholdelse ikke inden for fristens udløb, kan bestyrelsen iværksætte dette for andelshaverens regning. Ved gentagne tilfælde af forsømmelse af vedligeholdelsespligten kan andelshavers brugsret til haven bringes til ophør.

§ 11

Forandringer:

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.

§ 12

Udlejning:

En andelshaver kan kun fremlæje eller fremlåne sin bolig i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremljetageren og betingelserne for fremljemålet. I tilknytning hertil udfærdiger bestyrelsen eller administrator fremljekontrakt. Omkostninger hertil afholdes af andelshaveren.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

§ 13

Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Indtil andet bestemmes er medlemmerne omfattet af de husordensregler, der er fastsat i henhold til de lejekontrakter, der var gældende på tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse.

§ 14

Stk. 1. Foreningen afholder arbejdsdag 2 gange om året. Første arbejdsdag afholdes hver den 2. lørdag i maj mens den anden arbejdsdag afholdes hver den 2. søndag i september. Bestyrelsen sørger for orientering om arbejdsopgaver senest 2 uger før den pågældende arbejdsdag.

Stk. 2. Såfremt en andel udebliver og/eller melder afbud fra begge arbejdsdage, uanset årsag, pålægges den pågældende andel, uanset husstandens antal, at betale i alt kr. 500,00. En andel anses for fremmødt, hvis blot én fra andelens husstand giver aktivt møde i mindst 4 timer pr. arbejdsdag eller indtil alle arbejdsdagens opgaver er udført, såfremt dette sker på mindre end 4 timers deltagelse. Hver andel er forpligtet til at deltage i mindst én af de obligatoriske arbejdsdage.

Stk. 3. Måtte en andel generelt være afskåret fra deltagelse pga. andelshaverens helbred eller lignende, skal bestyrelsen underrettes herom. Bestyrelsen skal godkende anmodninger om fritagelse for deltagelse i arbejdsdagene.

Stk. 4. De af foreningens medlemmer der måtte blive pålagt en sanktion som beskrevet i stk. 2, vil blive opkrævet denne via boligafgiftsopkrævningen.

Stk. 5. Såfremt bestyrelsen vurderer, at vejret nødvendiggør en udsættelse af arbejdsdagen, vil bestyrelsen orientere omkring udsættelse af arbejdsdagen og informere om den nye dato, således at andelene får besked herom senest 3 uger før afholdelse af erstatningsarbejdsdagen. Udeblivelse/afbud fra erstatningsarbejdsdagen medfører samme virkning som udeblivelse/afbud fra en i stk. 1 fastsat arbejdsdag.

§ 15

Overdragelse af andelen:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, skal dette ske med 3 måneders varsel ved skriftlig henvendelse til administrator og overdragelsen sker efter følgende rækkefølge:

- a) Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig i andelsboligforeningen.
- b) Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie samt søskende, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- c) Til den frasælgende andelshavers naboer, over- eller underbo, såfremt en af disse ønsker sammenlægning af andelshaverens egen andelslejlighed og den andel, der er sat til salg. Måtte flere af disse andelshavere på samme tid være interesseret i sammenlægning, vil den andelshaver med længst anciennitet have 1. prioritet. Det er en forudsætning for sammenlægning, at lovgivning, myndighedskrav samt øvrige offentlige forskrifter overholdes, og at diverse tilladelser fremvises for bestyrelsen, der endvidere skal godkende sammenlægningen før arbejdet må påbegyndes. På intet tidspunkt må mere end 1/3 af foreningens lejligheder bestå af sammenlagte andele, hvilket beregnes ud fra antallet af andele, da andelsboligforeningen blev stiftet.
- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen (intern venteliste). Den først indtegnede på listen (intern venteliste) går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, tilbydes den nu ledigblevne lejlighed til de indtegnede på den interne venteliste.
- e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (ekstern venteliste).
- f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

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.

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningens, jfr. § 4, stk. 3.

Erhvervsandelshavere kan kun overdrage til erhverv.

§ 16

Overdragelsessummen.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

§ 17

Vurdering af andel:

Stk. 1. Bestyrelsen anviser en vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Endvidere har vurderingsmanden ret til at give tillæg for ekstra vel vedligeholdt lejlighed, i overensstemmelse med praksis på området, ligesom vurderingsmanden har pligt til at foretage fradrag, såfremt lejligheden er misligholdt. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den tilflyttende andelshaver (køber).

Stk. 2. Ved salg af en andel er den sælgende andelshaver forpligtet til at lade andelen gennemgå af en autoriseret vvs-installatør samt en autoriseret el-installatør. Gennemgangen skal resultere i en synsrapport. Hvis der ved gennemgang konstateres ulovlige installationer eller øvrige forhold, der strider mod lovgivningen eller offentlige forskrifter, er sælger pligtig at udbedre dette. Udgiften for gennemgang, synsrapport samt eventuelle udbedringer, påhviler alene sælger.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte 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 andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyt-

tede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 18

Fremgangsmåden:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.

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.

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales kontant til foreningens administrator, jfr. § 15, som - efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender, tilbageholdelse af beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter o.lign. 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 det fraflyttende medlem. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 19

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 betler 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 berigtiget 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.

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 un-

derretning 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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 20

Straks efter overtagelsen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 21

Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 19.

§ 22

Dødsfald.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

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

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som i mindst eet år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle eller samlever finder §§ 14 og 20 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 23

Samlivsophævelse.

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.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes 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 bolig.

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

§ 24

Opsigelse.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 – 20 om overførsel af andel.

§ 25

Eksklusion.

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator

kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 26

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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 samt stillingtagen til regnskabet godkendelse.
4. Forslag.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, fungerer Sven Westergaards Ejendomsadministration I/S som andelsboligforeningens første administrator. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale. Advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere bemyndiges til at søge lån til ejendommens erhvervelse i en kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 o § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

§ 27

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage 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 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne, har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til et andet medlem af foreningen.

§ 28

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer, eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og hvor mindst 2/3 stemmer for. 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.

§ 29

Ved generalforsamlingen er administrator dirigent og pligtig at udarbejde og rundsende referat, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 30

Bestyrelsen.

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

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i forhold til eksisterende lån.

§ 31

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, sekretær og kasserer. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere, som bebor andelen, jfr. § 3. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år af gangen. I forbindelse med foreningens stiftelse vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år og de resterende bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Genvalg kan finde sted.

Udtaler generalforsamlingen sin mistillid til eet eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

§ 32

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

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 33

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

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

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

§ 34

Tegningsregel:

Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 35

Regnskab og revision:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31/12, dog således at første regnskabsår mindst er 6 måneder ellers anvendes den 31/12 i det følgende år. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 15. Dette kan medføre, at andelsboligforeningen kan fastsætte en andelsværdi, der er lavere end den maksimale pris, der kan fastsættes efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36

Foreningens årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 37

Opløsning:

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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.

§ 38

Retsklausul:

Eventuel tvist om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2012