

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN KÆRVANG-HUS.

§ 1

Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kærvang-Hus.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Aalborg kommune.

§ 2

Formål

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 5 ii, 5 ik og 5 il Aalborg Markjorder.

§ 3

Medlemmer

- (3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 § 15.
- (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.5) Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bo i boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4

Hæftelse

- (4.1) Andelshaverne hæfter alene med 15 millioner kr. for forpligtelser vedrørende foreningen. Hver andelshaver hæfter således alene med 15.000.000kr./5734m²=2616 kr. pr. m² af lejlighedens definerede areal.
- (4.2) En fratrædende andelshaver, eller dennes bo, hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5

- Andel**
- (5.1) Andelshaver har andel i foreningens formue ("andelsværdi"); i forhold til deres areal-fordelingstal givet ved lejlighedens definerede areal i forhold til foreningens samlede BBR areal (5734m2).
- (5.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 12-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (5.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

§ 6

- Boligaftale**
- (6.1) Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug med videre. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (6.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 7

- Boligafgift**
- (7.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes, til enhver tid bindende for alle andelshavere, af generalforsamlingen.
- (7.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 5,1.
- (7.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- (7.4) Boligafgiften betales månedligt forud, og sker ved oprettelse af PBS aftale. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 8

- Vedligeholdelse**
- (8.1) Al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger) og evt. udskiftninger af hoved- og køkkendøre samt vinduer (incl. termoruder) og udvendige døre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (8.2) Forsømmer en andelshaver at udføre den vedligeholdelse, herunder rengøring/trappevask, denne er forpligtet til ifølge foreningens husorden, kan bestyrelsen indskærpe at vedligeholdelsen udføres indenfor 8 dage. Efter at andelshaveren skriftligt er blevet gjort opmærksom på pligtforsømmelsen og oplyst om konsekvensen, kan foreningen få forholdet bragt i orden på andelshaverens regning. Ved en indskærpelse kan foreningen pålægge andelshaver et gebyr jf. husorden.
- (8.3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes at foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 19.

- (8.4) Radiatorer, radiatorventiler og el-ledninger (excl. afbrydere m.m.), der er defekte pga. ælde, udskiftes på foreningens regning, med mindre defekten skyldes frostskafer, der er opstået i uopvarmede rum. Det påhviler dog andelshaveren at sørge for fri adgang til foreningens installationer – herunder vandrør og faldstammer. Udgifter vedrørende f.eks. nedtagning og genetableringer af rørafdekninger, køkkenskabe m.m. påhviler ligeledes andelshaveren. Foreningen har en glas- og kummeforsikring, der dækker samtlige lejligheder.
- (8.5) Angående installation af vaskemaskiner i Andelsboligforeningen Kærvang-Hus skal disse anbringes i vaskekælder, tilsluttes egen el-måler og egen ventil til vandet. Alt må ske på egen bekostning og uden udgift for foreningen. Tørretumbler skal ligeledes installeres i vaskekælder og tilsluttes egen elmåler. Udluftningsslange skal føres til udluftningskanaler. Alt dette skal ske for egen regning og uden udgifter for foreningen.

§ 9

Forandringer

- (9.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (9.2) Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- (9.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsskemaet forevises.

§ 10

Fremleje

- (10.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (10.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.
- (10.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 11

Husorden

- (11.1) Generalforsamlingen kan til en hver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden.
- (11.2) Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen uden bestyrelsens samtykke. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- (11.3) Bestyrelsen kan ved rimeligt varsel indkalde andelshavere til fællesarbejde. Ved manglende fremmøde kan der pålægges et gebyr, som opkræves sammen med boligafgiften. Gebyret fastsættes i husorden. Beløbet går til foreningens normale drift.

- (11.4) Der er generelt rygeforbud på andelsboligforeningens område. Før 1. april 2019 har Andelshavere købt andel med rettighed til at kunne ryge i lejligheden. Forbuddet gælder således ikke i lejligheder ejet af andelshavere, der har købt før 1. april 2019; og som hævder rettigheden.

§ 12

Overdragelse

- (12.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (12.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen
- B) Andelshavere, der er medlem af Andelsboligforeningen Kærvang-Hus. I tilfælde af at der måtte være flere andelshavere, som er interesseret i at overtage et andelsbevis, har den andelshaver, der har været medlem af foreningen i længst tid, fortrinsret. Lejligheder til salg, annonceres på eks. Hjemmeside og/eller på opslagstavle i porten. Efter 8 dage overgår rettigheden til pkt.C
- C) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- (12.3) Overdragelse skal ske pr. den 1. i en måned.

§ 13

Pris

- (13.1) Prisen for en andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter § 13, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb, opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) 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.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 9, i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig fin eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedsdrag under hensyn hertil.

- (13.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- (13.3) Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (13.4) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- (13.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt 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.

§ 14

Fremgangsmåde

- (14.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og evt. budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (14.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Ved salg og overdragelse af andelslejlighederne betales et flyttegebyr, som betales af køber. Størrelsen fastsættes af bestyrelsen. 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.
- (14.3) Overdragelsessummen skal senest to 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.
- (14.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af forfalden og ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Bestyrelsen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til udbedring af skader, der er opstået ved en grov forsømmelse af vedligeholdelsespligten
- (14.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er

overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

- (14.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- (14.7) Cykelskure, kælderrum, loftrum og lignende skal ryddes ved fraflytning, såfremt dette ikke er sket, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre på den fraflyttendes regning.
- (14.8) Foreningen yder ikke transport i forbindelse med salg af andelsbolig gennem ejendomsmægler.

§ 15

Garanti for lån

- (15.1) 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.
- (15.2) 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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 16

Ubenyttede boliger

- (16.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.
- (16.2) Ved intern flytning/rokering er tidsfristen 2 måneder, gældende fra købsdatoen.

§ 17

Dødsfald

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (17.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

- D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14.

§ 18

Samlivs ophævelse

- (18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) 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 det seneste år før samlivsophævelsen.
- (18.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 13 og 14 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 14 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Eksklusion

- (19.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 15 stk. 1.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 8.
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

- (19.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 20

Generalforsamling

- (20.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (20.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af regnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet.
 - 4) Forelæggelse af evt. drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg af bestyrelse.
 - 7) Valg af administrator.
 - 8) Valg af revisor.
 - 9) Valg af suppleanter.
 - 10) Eventuelt.
- (20.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 25% af medlemmerne forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 21

Indkaldelse m.v.

- (21.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 21 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (21.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen.
- (21.3) Indkomne forslag og fuld dagsorden for generalforsamling skal offentliggøres, ved opslag eller lignende, senest 7 dage før generalforsamlingen.
- (21.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (21.5) Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 22

Flertal

- (22.1) Generalforsamlingen tager beslutninger ved simpelt flertal, undtaget hvor det drejer sig om vedtægtsændringer eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

- (22.2) Forslag om vedtægtsændring, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder kan kun vedtages på generalforsamlingen, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede 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 mødte for forslaget, kan der straks indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der møder.
Forbedrings arbejder eller istandsættelse arbejder defineres som større: hvis den kræver låntagning eller finansiering med en stigning af boligafgiften på mere end 25 %

- (22.3) Ændring af vedtægternes § 4 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

- (22.4) Forslag om salg af ejendommen og foreningens opløsning kan kun vedtages ved enstemmighed fra samtlige af foreningens medlemmer.

§ 23

Dirigent m.v.

- (23.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (23.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 24

Bestyrelse

- (24.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udførelse af generalforsamlingens beslutninger.

§ 25

Bestyrelsesmedlemmer

- (25.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 6 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser.
- (25.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, men hvis formanden stopper midt i perioden vælges en ny formand for på førstkommende generalforsamling resten af perioden, og derefter, igen 2 år.
- (25.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges ligeledes af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- (25.4) Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.
- (25.5) Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Genvalg kan finde sted.
- (25.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
- (25.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling.
- (25.8) Såfremt 2 eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

§ 26

- Møder**
- (26.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke, deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, med hvem han er beslægtet eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (26.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- (26.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 27

- Tegningsret**
- (27.1) Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 28

- Administration**
- (28.1) Bestyrelsen har overordnede ansvar for Foreningen og ejendommens administration. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- (28.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (28.3) Bortset fra et rimeligt beløb hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun kan hæves ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Foreningens midler skal anbringes i en bank eller sparekasse.
- (28.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger. Bestyrelsen vælger af sin midte en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi.
- (28.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring.

§ 29

- Regnskab**
- (29.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisorerne og kasserer, men skal forinden være forelagt bestyrelsen til godkendelse. Regnskabsåret er 1. januar - 31. december.
- (29.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling.
- (29.3) Honorar til bestyrelsen fastsættes af generalforsamlingen.

§ 30

- Revision**
- (30.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisionen skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisoren.

- (30.2) Det reviderede underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

§ 31

Kommunikation

- 31.1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav jf. gældende lovgivning) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.
- 31.2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse, telefonnummer eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen (herunder oprette sig på den kommunikationsplatform, foreningen benytter). En andelshaver har selv ansvaret for, at opdatere ændringer i oplysningerne.
- 31.3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.
- 31.4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.
- 31.5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post. Foreningen/ejendomsadministrator kan opkræve et gebyr hos andelshavere der ønsker at modtage meddelelser mv. med almindelig post.
Dog er andelshavere, der er fritaget for digital post fra det offentlige - også fritaget i foreningen

Opløsning

- (31.1) Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (31.2) 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.

§32

Opsigelse

- (32.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene blot udtræde efter reglerne i § 12-18.

Således godkendt henholdsvis på ordinær generalforsamling 02.06.2021, samt ekstraordinær generalforsamling 30.11.2021: