

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN ELLESLETTEN I

§ 1 Navn og hjemsted

Foreningens navn er ELLESLETTEN I. Foreningens hjemsted er Søllerød Kommune.

§ 2 Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen parcel nr. 1 af matr. nr. 8 ab, Trørød by, Gl. Holte, beliggende Ellesvinget 75-123, 2950 Vedbæk.

§ 3 Medlemmer

Som medlem kan optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

STK. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at bebo boligen, jfr. dog § 12.

§ 4 Indskud

Indskuddet udgør pr. 29. september 1986:

2-rums bolig	70 m ²	kr. 115.649,98
3-rums bolig	85 m ²	kr. 140.432,12
4-rums bolig	100 m ²	kr. 165.214,27
4-rums bolig	110 m ²	kr. 181.735,70

STK. 2. Indskuddet skal betales kontant til foreningen.

§ 5 Hæftelse

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

STK.2. Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Undtaget herfra er formuegivende midler, der er indbetalt med lige stor andel pr. medlem, idet disse fordeles ligeligt blandt medlemmerne. Hensættelser til vedligeholdelse i overensstemmelse med § 9, stk. 6, medregnes ikke ved opgørelse af foreningens formue.

STK. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

STK. 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.

STK. 4. Der udstedes et andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Boligaftale

Mellem foreningen og hvert medlem oprettes en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug med videre.

§ 8 Boligaftgift.

Boligaftgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og er til enhver tid bindende for alle medlemmer.

STK. 2. Afdrag og forrentning af de lån, der optages af foreningen i forbindelse med opførelse af bebyggelsen, herunder skure, samt foreningens udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af husenes yderskal, mure, tage, vinduer samt fundament og skure fordeles i forhold til de enkelte andelsboligers arealer, som fastlagt i § 4, stk. 1. På samme måde fordeles afdrag og forrentning af lån, der optages til afløsning af de oprindelige lån i ejendommen, eller som optages til finansiering af de nævnte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

STK. 3. Alle andre fællesudgifter – herunder udgifter til fælleshus, udhæng, fællesarealer, parkeringspladser m.v. – fordeles ligeligt, således at hver andelsbolig pålignes 1/24 af sådanne udgifter.

§ 9 Vedligeholdelse

Al vedligeholdelse inde i boligen – herunder også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde – påhviler den enkelte andelshaver.

Den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter imidlertid ikke varmeanlæg og fælles forsynings/afløbsledninger frem til hane/stik/afløb, som f.eks. vandrør ind til blandingsbatteri, elnet ind til stikkontakt og kloakrør ind til vandlås.

Installationer, der er udført på andelshaverens egen foranledning og regning, er altid omfattet af den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt.

STK. 2. Al vedligeholdelse af det haveareal, der hører til de enkelte boliger, påhviler de enkelte andelshavere.

STK. 3. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse som skyldes ælde samt unormalt slid. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler om omfanget og indholdet af andelshaverens vedligeholdelsespligt.

STK. 4. Bestyrelsen har til enhver tid adgang til at besigtige en bolig for at konstatere, om andelshaveren opfylder sin vedligeholdelsespligt. Bestyrelsen skal så vidt muligt varsle besigtigelsen mindst 8 dage i forvejen.

STK. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist på mindst 1 måned. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23. I tilfælde af eksklusion skal bestyrelsen lade de krævede vedligeholdelsesarbejder udføre på den ekskluderede andelshavers regning. Vedligeholdelsesarbejderne skal være udført før en ny andelshavers indflytning.

STK. 6. Generalforsamlingen fastsætter i driftsbudgettet, hvilke beløb, der det pågældende år skal hensættes til vedligeholdelse. Hensættelser til vedligeholdelse kan kun anvendes til sådanne vedligeholdelsesarbejder, som efter vedtægternes bestemmelser påhviler foreningen og kun efter generalforsamlingens godkendelse.

§ 10 Fælles arbejdsdage

Generalforsamlingen kan beslutte, at der til udførelse af fælles vedligeholdelses- og forbedringsarbejder skal afholdes fælles arbejdsdage. Ved fælles arbejdsdage skal hver bolig deltage med mindst ét voksent husstandsmedlem. Bestyrelsen skal udstede kvittering for deltagelse i fælles arbejdsdage.

STK. 2. Hver husstand kan dog undlade at deltage i højst 1/3 af arbejdsdagene i løbet af et regnskabsår.

STK. 3. På den i § 24, stk. 2, nævnte generalforsamling vedtages antallet af fælles arbejdsdage i det følgende regnskabsår. Samtidig fastlægges datoerne samt begyndelses- og sluttidspunkter for disse arbejdsdage.

STK. 4. På den i § 24, stk. 2, nævnte generalforsamling fastsættes endvidere en udeblivelsesafgift for fælles arbejdsdage. Udeblivelsesafgiften betales af andelshavere, der udebliver ud over det tilladte maksimum på 1/3 af arbejdsdagene. Bestyrelsen opkræver udeblivelsesafgiften, når en andelshaver har overskredet det tilladte udeblivelsesmaksimum. Udeblivelsesafgiften er et tillæg til boligafgiften, og misligholdelse med betaling af udeblivelsesafgift har samme virkning som misligholdelse med betaling af selve boligafgiften, jfr. § 23.

STK. 5. Udeblivelsesafgiften kan maksimalt andrage andelshaverens del af den opnåede besparelse ved fællesarbejdet, og kan for et helt regnskabsår højst udgøre 0,2 % af foreningens samlede årlige boligafgift.

STK. 6. Bestyrelsen kan nedsætte eller eventuelt lade afgiften bortfalde, når særlige forhold taler herfor, herunder sygdom, svagelighed m.v.

§ 11 Forandringer

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Enhver forandring skal senest 4 uger inden det påtænkte udførelsestidspunkt anmeldes til bestyrelsen. Bestyrelsen kvitterer inden udførelsestidspunktet for modtagelsen af anmeldelsen og tilkendegiver samtidig, om den påtænkte forandring efter bestyrelsens opfattelse vil kunne anses for en forbedring eller eventuelt en forringelse af boligen.

STK. 2. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller at opsætte hegn ved skel, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring eller hegnsopsætning, såfremt bestyrelsen skønner, at foranstaltningen vil stride mod foreningens eller andre andelshaveres interesser.

STK. 3. Generalforsamlingen kan fastsætte regler om indretning af de haver, der hører til de enkelte andelsboliger.

STK. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

STK. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor anmeldelse kræves efter byggelovgivningen, skal anmeldelse indsendes gennem bestyrelsen. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal ansøgning om byggetilladelse indgives gennem bestyrelsen. Byggetilladelse skal forrevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 12 Fremleje m.v.

En andelshaver har ret til helt eller delvist at fremleje eller udlåne sin bolig i samme omfang, som en lejer har sådan ret efter lejelovgivningen, jfr. dog stk. 4. Fremlejetageren/lånetageren skal godkendes af bestyrelsen.

STK. 2. En andelshaver har ret til vederlagsfri boligbytte, f.eks. i forbindelse med ferie, i en periode på sammenlagt indtil 3 måneder pr. år. Et sådant boligbytte skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes til bestyrelsen forinden boligbytte finder sted.

STK. 3. Udover de i stk. 1 og 2 nævnte tilfælde kan bestyrelsen give tilladelse til fremleje eller udlån, såfremt særlige grunde taler herfor.

STK. 4. Bestyrelsen skal godkende vilkårene for fremleje, herunder eventuelle vilkår for betaling for vedligeholdelse eller møblering.

§ 13 Husorden

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder for husdyrhold, dog således, at bestående rettigheder vedrørende husdyrhold bibeholdes indtil dyrets naturlige død.

STK. 2. Generalforsamlingen kan fastsætte regler om en eller flere andelshaveres lån af Fælleshuset til private arrangementer, herunder om rengøring og om andelshaverens objektive ansvar for foreningens faste ejendom og løsøre i forbindelse med sådanne lån af Fælleshuset.

§ 14 Overdragelse ved fraflytning

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

STK. 2. Ret 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- eller nedstigende linie, eller overdragelsen sker til andelshaverens søskende eller disses børn, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det sidste år før overdragelsen.
- B. Andre andelshavere eller disses børn, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Først indtegnede går forud for de senere indtegnede. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den herved eventuelt ledigblevne bolig med respekt af yderligere fortrinsrettigheder efter denne §.
- C. Andre personer, der ikke er andelshavere, men som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Først indtegnede går forud for de senere indtegnede. Indtegnelsen kan først regnes for gældende 2 mdr. efter selve indtegnelsesdatoen. Hver andelshaver, eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer én andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på denne venteliste. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skriftligt skal bekræfte deres ønske om fortsat at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt.
- D. Andre personer, der ikke er andelshavere, men som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen – uden at være indstillet af en andelshaver, jfr. pkt. C. Først indtegnede går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skriftligt skal bekræfte deres ønske om fortsat at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Såfremt bestyrelsen ikke senest 5 uger efter skriftlig begæring herom har anvist en ny andelshaver fra de under B, C og D nævnte ventelister, overgår indstillingsretten til den fraflyttende andelshaver.

STK. 3. Generalforsamlingen kan beslutte, at der som betingelse for indtegnning på de i stk. 2, pkt. B, C og D, benævnte ventelister, skal betales et nærmere angivet administrationsgebyr.

§ 15 Overdragelse uden fraflytning

En andelshaver, der ikke fraflytter sin bolig, er – uanset bestemmelserne i § 14 – berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, som har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 16 Pris

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 16, stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling iht. § 24 stk. 1. Andelens pris 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. Det af generalforsamlingen vedtagne vurderingsprincip er bindende, selv om der lovligt kunne have været vedtaget et andet vurderingsprincip, som ville have medført en højere pris. Andelshaveren er uanset den af generalforsamlingen fastsatte værdi af andelen i foreningens formue, berettiget til at beregne sig den samme pris for andelen i foreningens formue, som andelshaveren selv lovligt har betalt ved sin egen overtagelse af andelen.
- B. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C. Værdien af forbedringer og beplantning med videre af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- D. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen (dette gælder dog ikke faste tæpper) – herunder fast installerede vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere – fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er særlig god, henholdsvis særlig mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisenedslag under hensyn hertil. Ved grov forsømmelse af andelshaverens vedligeholdelsespligt skal § 9, stk. 5, anvendes tilsvarende.

STK. 2. Den fraflyttende andelshaver kan betinge overdragelsen af andelen af, at køberen overtager de i stk. 1 nævnte bygningsdele, forbedringer, havebestanddele, beplantninger samt inventargenstande. Dette gælder dog ikke faste tæpper.

STK. 3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og boligret overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår. Overdrageren kan ikke betinge overdragelsen af, at erhververen indgår retshandler som de i dette stykke nævnte.

STK. 4. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt pristillæg eller – nedslag for boligens vedligeholdelsestilstand sker på grund af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

STK. 5. Til vurdering af de under stk. 4 anførte forhold anvendes en vurderingsmand. Bestyrelsen kan også anvende vurderingsmanden til vurdering af de under § 17, stk. 6 anførte forhold. De hermed forbundne udgifter dækkes af overdrager.

STK. 6. Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen godkendte pristillæg eller –nedslag for særlig god henholdsvis særlig mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse endeligt ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen 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 om omkostningerne eventuelt skal pålægges den ene part fuldt ud, idet skønsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 17 Fremgangsmåde ved overdragelse

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, husorden, eventuelle regler efter § 9, stk. 3, og § 11 stk. 3, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsestilstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt føres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

STK. 2. Overdrageren kan betinge overdragelsen af, at erhververen inden en fastsat frist stiller uigenkaldelig bank- eller sparekassegaranti for overdragelsessummen og/eller indbetaler et nærmere fastsat depositum, der dog ikke skal være indeholdt i ovennævnte garanti.

STK. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan bestemme, at der ved oprettelse af den i stk. 1 nævnte overdragelsesaftale skal benyttes en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgiften og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

STK. 4. Overdragelsessummen skal senest 3 bankdage 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.

STK. 5. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift for perioden frem til overtagelsesdagen samt efterbetaling af varmeudgifter og lignende, der påhviler den fraflyttende andelshaver. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

STK. 6. Snarest muligt og inden 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen 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 til svarende beløb ved afregningen til overdrageren. Det således tilbageholdte beløb udbetales først, når det ved forlig mellem parterne eller ved dom er fastslået, hvem det tilkommer.

STK. 7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, jfr. stk. 4 – 6, skal afregnes til overdrageren senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget rettidigt fra erhververen, jfr. stk. 4.

§ 18 Garanti for lån

STK. 1. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelse, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal lånegiver 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 § 21 om eksklusion.

STK. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 19 Overtagelse i øvrigt

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen 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. Bestyrelsen skal dog respektere de i § 14, stk. 2 pkt. B, C samt D nævnte ventelister. Såfremt boligen ikke overtages i henhold til disse ventelister, skal foreningens medlemmer skriftligt gøres bekendt med, at de inden 14 dage kan indstille en kandidat til boligen. Der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 14, stk. 1. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 20 Dødsfald

Dør en andelshaver, har en eventuel efterlevende ægtefælle ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

STK. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har vedkommende ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

STK. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 2, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst det sidste år før dødsfaldet 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 med den afdøde andelshaver i lige op- og/eller nedstigende linie, subsidiært afdødes søskende eller disses børn. § 14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

STK. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

§ 21 Samlivsophævelse

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.

STK. 2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

§ 22 Opsigelse

Andelshaverne kan ikke opsige deres medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 14 – 21 om overdragelse og overtagelse af andelen.

§ 23 Eksklusion

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. 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 hverdage efter, at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem ikke har efterkommet et påbud fra bestyrelsen i anledning af, at medlemmet groft har forsømt sin vedligeholdelsespligt, jfr. § 9, stk. 5.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til af hæve lejemålet.
5. Når et medlem optræder til alvorlig skade/ulempe for foreningen eller dens medlemmer.

6. Når er medlem ved overdragelse betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen jfr. § 19.

STK. 2. Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 24 Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.

Følgende punkter skal i alle tilfælde være på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Indkomne forslag.
5. Valg af medlemmer til diverse udvalg og grupper.
6. Valg til bestyrelsen samt af bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

STK. 2. Der afholdes endvidere ordinær generalforsamling hvert år senest 1 måned før regnskabsårets start.

Følgende punkter skal i alle tilfælde være på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det følgende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.
3. Fastlæggelse af fælles arbejdsdage samt fastsættelse af udeblivelsesafgift for det følgende regnskabsår, jfr. § 10.
4. Indkomne forslag.
5. Eventuelt.

STK. 3. Bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 6 andele eller administrator forlanger det, samt i de i § 29, stk. 4 og 5, nævnte tilfælde. Samtidig med anmodningen til bestyrelsen om indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling skal dagsorden for denne angives.

§ 25 Indkaldelse

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen. Indkaldelsen sker skriftligt med 14 dages varsel. Om nødvendigt kan indkaldelsesvarslet til en ekstraordinær generalforsamling, jfr. § 24 stk. 3. undtagelsesvis forkortes til 8 dage. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres skriftligt og begrundet til bestyrelsen. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen samt tidspunkt for mødets begyndelse. Samtidig med indkaldelsen uddeles til hver bolig de til dagsordenen hørende skriftlige oplæg til generalforsamlingsbeslutning.

STK. 2. Dersom et medlem – efter at indkaldelse til generalforsamling er udstedt til medlemmerne, jfr. stk. 1 – i øvrigt ønsker forslag behandlet på generalforsamlingen, skal medlemmet indlevere forslaget skriftligt og begrundet til bestyrelsen. Sådanne yderligere forslag skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

STK. 3. Bestyrelsen udarbejder herefter om nødvendigt en endelig dagsorden for generalforsamlingen indeholdende de efter stk. 2 indkomne forslag. Bestyrelsen foranlediger et eksemplar af den endelige dagsorden bilagt de efter stk. 2 indkomne skriftlige oplæg til generalforsamlingsbeslutning uddelt til hver bolig. Uddelingen af det nævnte materiale skal foregå senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse.

STK. 4. Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt andelshaverne, efter reglerne i stk. 1 og 3, er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

STK. 5. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig person, der bebor boligen sammen med andelshaveren, 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.

STK. 6. Hver af foreningens 24 andele giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig person, der bebor boligen sammen med andelshaveren.

§ 26 Flertal

En generalforsamling er beslutningsdygtig, når mindst 12 andele er repræsenteret, jfr. dog stk. 2 - 3. En generalforsamlingsbeslutning er vedtaget, når over $\frac{1}{2}$ af de repræsenterede andele har stemt for beslutningen.

STK. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om pantsætning af fast ejendom, om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 16 andele er repræsenteret, og når mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede andele har stemt for forslaget.

STK. 3. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages, når mindst 18 andele stemmer for forslaget.

§ 27 Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

STK. 2. Sekretæren skriver protokollat for forsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet skal tilstilles andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 28 Bestyrelse

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

§ 29 Sammensætning, valg, m.v.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en første og en anden suppleant.

STK. 2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

STK. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, dog således at 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg i ulige år, medens formanden og de to øvrige bestyrelsesmedlemmer er på valg i lige år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

STK. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i henhold til § 24 stk. 1. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

STK. 5. Såfremt bestyrelsens formand fratræder i valgperioden, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af ny formand. Valget sker kun for den resterende del af den fratrådte formands valgperiode. Indtil en ny formand er valgt, fungerer næstformanden i hans sted.

§ 30 Inhabilitet, protokol og forretningsorden.

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.

STK. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

STK. 3. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsordenen.

§ 31 Mødeindkaldelse, quorum og afstemning.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forefald, 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 tilstede.

STK. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forefald næstformandens, stemme udslaget.

§ 32 Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 33 Administrator

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

STK. 2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

§ 34 Revision

Generalforsamlingen vælger for 1 år ad gangen en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

STK. 2. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med revisor om hans opgaver.

§ 35 Årsregnskab

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

STK. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de andelsværdier, jfr. § 16, som skal være gældende frem til næste ordinære generalforsamling iht. §24 stk. 1. Forslaget anføres som note til regnskabet.

STK. 3. Foreningens regnskabsår forløber fra 1. januar til 31. december.

§ 36 Årsregnskab, driftsbudget m.v.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til endeligt drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den i § 24, stk. 1, nævnte ordinære generalforsamling.

§ 37

Opløsning

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.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 28. november 1991 og ændret på foreningens generalforsamlinger den 27. maj 1993 og den 3. oktober 1997, den 24. april 2002 og 27. januar 2005.

Bestyrelsen:

16. marts 2005

