

# VEDTÆGTER

for

## ANDELSBOLIGFORENINGEN SEEST GRØNNEVANG

### § 1.

#### NAVN OG HJEMSTED:

- Stk. 1 Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN SEEST GRØNNEVANG.  
Stk. 2 Foreningens hjemsted er Kolding Kommune.

### § 2.

#### FORMÅL:

- Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 ap og 14 aq Seest by, Seest med areal hhv. 3.673 m<sup>2</sup> og 10.275 m<sup>2</sup>, beliggende Grønnevangen, hvorpå der opføres andelsboliger.  
Stk. 2 Foreningen har pligt til medlemskab af den grundejerforening, der oprettes i området, og skal respektere de for grundejerforeningen til enhver tid gældende vedtægter.

### § 3.

#### MEDLEMMER:

- Stk. 1 Andelshaverne eller de personer, der i henhold til § 10 eventuelt har erhvervet brugsretten af boligen, skal være medlem af foreningen.  
Stk. 2 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg.  
Stk. 3 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.  
Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.  
Stk. 4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

## § 4.

### INDSKUD:

Stk. 1 For de, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet som følger:

Grønnevangen 1	kr.	387.000
Grønnevangen 2	kr.	387.000
Grønnevangen 3	kr.	387.000
Grønnevangen 4	kr.	387.000
Grønnevangen 5	kr.	387.000
Grønnevangen 6	kr.	387.000
Grønnevangen 7	kr.	387.000
Grønnevangen 8	kr.	387.000
Grønnevangen 9	kr.	387.000
Grønnevangen 11	kr.	387.000
Grønnevangen 13	kr.	387.000
Grønnevangen 15	kr.	387.000
Grønnevangen 17	kr.	387.000
Grønnevangen 19	kr.	387.000
Grønnevangen 21	kr.	387.000
Grønnevangen 23	kr.	387.000

Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant i overensstemmelse med det afgivne købstilbud.

## § 5.

### HÆFTELSE:

Stk.1 Medlemmerne hæfter alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital uden at dette forrentes.

Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3 Et medlem eller hans bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6.

### ANDEL:

Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 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.

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.

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

Stk. 5 Bestyrelsen er forpligtet til overfor pengeinstituttet, der finansierer en andelshavers erhvervelse af andelsbevis, at notere transport. Transporten kan kun omfatte pengeinstituttets finansiering af andelsbevisets erhvervelse.

## § 7.

### **BOLIGAFGIFT:**

- Stk. 1 Størrelsen af boligafgiften og andel i a'conto fællesudgifter fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen.
- Stk. 2 Boligafgiften indbetales månedsvis forud over PBS til andelsboligforeningens konto i det af generalforsamlingen valgte pengeinstitut.
- Stk. 3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 8.

### **VEDLIGEHOJDELSE:**

- Stk. 1 Andelshaveren har den fulde indvendige vedligeholdelse.
- Stk. 2 Den udvendige vedligeholdelse incl. vedligeholdelse af indretning til afløb og til forsyning med lys, vand og varme påhviler andelsboligforeningen.
- Stk. 3 Udgifter til slamsugning/spuling af kloakrør, samlebrønd mv. påhviler andelshaveren, medmindre det kan dokumenteres, at der er tale om sammenfald af rør.
- Stk. 4 Udgifter til udskiftning af punkterede ruder påhviler andelshaveren.
- Stk. 5 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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 jf. §20.

## § 9.

### **FORANDRINGER:**

- Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage ændringer i og udenfor boligen. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen senest 3 uger inden, den bringes til udførelse.
- Stk. 2 Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen og iværksættelse af forandringen skal da udskydes. Andelsboligtageren, der har fået afslag, kan inden for 3 uger kræve beslutningen behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.
- Stk. 3 Bestyrelsen er forpligtet til umiddelbart efter at have givet tilladelse til en forandring, at orientere samtlige andelshavere.
- Stk. 4 3 andelsbolighavere kan indenfor en frist på 3 uger kræve beslutningen behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, idet iværksættelse af forandringen, da udskydes indtil der er truffet en afgørelse på generalforsamlingen.
- Stk. 5 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jfr. Stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.
- Stk. 6 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn,

medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner at forandringen til være u hensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

- Stk. 7 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter, ligesom det skal udføres i materialer og udseende som eksisterende bebyggelse.
- Stk. 8 Arbejder der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendt forandringers forsvarlighed og lovlighed.
- Stk. 9 De farver, hvori udvendigt træværk og andet er malet ved overtagelsen, kan kun ændres efter særlig vedtagelse på generalforsamlingen og eventuel nødvendig godkendelse af relevant bygningsmyndighed.

## **§ 10.**

### **UDLEJNING:**

- Stk. 1 En andelshaver kan ikke uden bestyrelsens samtykke udleje eller udlåne sin bolig, medmindre der er tale om en periode på maksimalt 6 måneder.
- Stk. 2 Hvis bestyrelsen skal give sit samtykke til udlejning af en andelsbolig, kan bestyrelsen forlange, at der stilles sikkerhed for betaling af boligafgiften, fællesudgifter og a'conto varme i en periode på op til 6 måneder.
- Stk. 3 Den leje andelshaveren opkræver hos fremlejetageren må ikke overstige den til enhver tid gældende boligafgift for lejligheden med tillæg af 10% af værdien af forbedringer

## **§ 11.**

### **OVERDRAGELSE AF ANDELEN:**

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel, idet bestyrelsen dog skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.
- Stk. 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 børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - b) Andre der indstilles af andelshaver
  - c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
  - d) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.
- Stk. 3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

## § 12.

### OVERDRAGELSESSUM:

- Stk. 1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.
- Stk. 2 Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:
- Afskaffelsesprisen.
  - Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
  - Den seneste ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 i lov omvurdering af landets faste ejendomme.
- Stk. 3 Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.
- Stk. 4 Uanset reglerne under pkt. a, b og c kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.
- Stk. 5 Værdien af forbedringer på ejendommen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage og i overensstemmelse med ABF's forbedringskatalog.
- Stk. 6 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 långiver underrette foreningen skriftligt om restancen.
- Stk. 7 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 § 20 om eksklusion.
- Stk. 8 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, men tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 13.

### VURDERING AF PRIS PÅ FORBEDRINGER, INVENTAR M.M.

- Stk. 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.
- Stk. 2 Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligfor-

hold. Parterne udpeger i forening en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende 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.

## § 14.

### FREM GANGSMÅDEN:

- Stk. 1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelsen, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i love om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- Stk. 2 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Overdragelsesaftalen skal være bilagt ABF "opgørelse over forbedringsværdier" med specifikation og dokumentation for forbedringer. Skema til opgørelse over forbedringsværdier inkl. regler for afskrivninger udleveres af andelsboligforeningen.
- Stk. 3 Bestyrelsen fastsætter honorar for svar på ejendomsoplysninger om andelsboligen ved salg, herunder for påtegninger af dokumenter ved køb. Dette gælder endvidere for bistand ved oprettelse af standard overdragelsesaftale.
- Stk. 4 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.
- Stk. 5 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 10 dage efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- Stk. 6 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- Stk. 7 Overdragessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytningen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købernes eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 14 dage efter overtagelsen.

- Stk. 8 Såfremt den fraflyttende andelshaver har finansieret sit køb af andelen gennem låneoptagelse i et pengeinstitut, og bestyrelsen har fået skriftlig underretning herom, skal bestyrelsen dog være pligtig til at foranledige, at det overskydende beløb betales direkte til pengeinstituttet, hvorefter dette udbetaler et eventuelt overskydende beløb til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 9 Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
- Stk. 10 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## **§ 15.**

### **UBENYTTET ANDELSBOLIGER**

- Stk. 1 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

## **§ 16.**

### **OVERDRAGELSE TIL HUSSTANDSMEDLEM**

- Stk. 1 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## **§ 17.**

### **DØDSFALD:**

- Stk. 1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- Stk. 3 Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
- Personer, der beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
  - Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
  - Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.
- Stk. 4 Ved overdragelse efter ovenstående finder reglerne i § 14 tilsvarende anvendelse.
- Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

## § 18.

### **SAMLIVSOPHÆVELSE:**

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

## § 19.

### **OPSIGELSE:**

Stk. 1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 11 til 18 om overførelse af andel.

## § 20.

### **EKSKLUSION:**

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 7 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med:
  - a. Boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne.
  - b. Ydelser på lån garanteret af boligforeningen i henhold til § 12 sidste afsnit, eller er i restance med ydelser for et lån optaget i et pengeinstitut, som alene er anvendt til køb af andel i foreningen. I begge situationer er forudsat, at pengeinstituttet ikke tidligere uden bestyrelsens samtykke har givet henstand eller har aftalt ydelsesændring på lånet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

## § 21.

### **GENERALFORSAMLING:**

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligudgiften.
4. Indkomne forslag
5. Valg af formand
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer



7. Valg af bestyrelsessuppleanter
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

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

## **§ 22.**

### **INDKALDELSE M.V.**

- Stk. 1 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.
- Stk. 2 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 før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor evt. administrator samt repræsentanten for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 4 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt (sin egen + én fuldmagt)

## **§ 23.**

### **FLERTAL**

- Stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 2/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- Stk. 2 Forslag om væsentlig forhandling af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, 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.

## **§ 24.**

### **DIRIGENT:**

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren protokollerer det på generalforsamlingen passerede. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

## § 25.

### LEDELSE:

Stk. 1        Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

## § 26.

### BESTYRELSEN:

- Stk. 1        Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en sekretær, eventuelt en administrator med en hjælper og i øvrigt efter eget valg og behov.
- Stk. 2        Generalforsamlingen vælger desuden 1 suppleant.
- Stk. 3        Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer.
- Stk. 4        Som bestyrelsesmedlem og suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 5        Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges bestyrelsesmedlemmerne dog kun for 1 år.
- Stk. 6        Bestyrelsessuppleanter vælges på samme måde.
- Stk. 7        Genvalg til bestyrelsen kan finde sted.
- Stk. 8        Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder 1. suppleant for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- Stk. 9        Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 2, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer.
- Stk. 10       Valg af nyt/nye bestyrelsesmedlemmer i stedet for fratrådte sker kun for den resterende del af den/de fratrådtes valgperiode.
- Stk. 11       Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning.
- Stk. 12       Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- Stk. 13       Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om opgaver og beføjelser.
- Stk. 14       Hvis bestyrelsen ikke konstituerer sig med en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter følgende regler:
1. Alle indbetalinger fra medlemmer samt indbetalingen af enhver art indsættes direkte på foreningens konto.
  2. Den samlede bestyrelse er bemyndiget til at give tre bestyrelsesmedlemmer – to i forening – fuldmagt til at trække på kontoen til nødvendige betalinger, som ikke kan betales via PBS, og da kun gennem bankens giro-betalingservice eller konto-til-konto service eller ved lignende betalingsordninger gennem banken.

3. Udgående post underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 15 Bestyrelsen er berettiget til at modtage godtgørelse i henhold til ligningslovens §7 M i overensstemmelse med de af lovgivningens fastsatte satser.

## § 27.

### **BESTYRELSESMØDER:**

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte der måtte være anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er til stede.
- Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, afgør formandens stemme udslaget.
- Stk. 4 Bestyrelsen forpligter sig til at føre protokol, der skal fremlægges på hver generalforsamling.

## § 28.

### **TEGNINGSREGEL:**

- Stk. 1 Foreningen tegnes af et flertal af bestyrelsens medlemmer i forening, der samtidig bemyndiges til at underskrive skøde, entreprisekontrakt samt til at optage lån på foreningens vegne.

## § 29.

### **HUSORDEN:**

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan på indstilling fra bestyrelsen til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., dog har et medlem altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer eventuelt efter en herom vedtaget generalforsamlingsbeslutning måtte være afskåret fra husdyrhold.

## § 30.

### **REGNSKAB:**

- Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.
- Stk. 2 Regnskabsåret er kalenderåret.
- Stk. 3 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi samt hvilken værdi, andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.
- Stk. 4 Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

## § 31.

### **REVISION:**

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2 Det reviderede underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## **§ 32.**

### **OPLØSNING:**

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af en likvidator, 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 stiftende generalforsamling den 3. maj 2005.  
Og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 4. marts 2008  
Og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 20. marts 2017  
Og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 7. juni 2021  
Og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2022

I bestyrelsen:

Henrik Buss, formand

Susanne Juhl-Petersen, kasserer

Jan Mandrup Johansen