

Vedtægter for "Bofællesskabet Blangstedgård"



Således vedtaget på stiftende møde den 9.12.1986

Ændringer er vedtaget ved følgende generalforsamlinger:

§ 14 stk. 2 b og c er ændret	5. april 1989
§ 25 stk. 4 har fået tilføjelse	2. april 1990
§ 17 stk. 8 er ændret	27. marts 1993
§ 7 og § 17 er ændret ifm. loven om pant og udlæg (1.2.2005)	9. februar 2005

Vedtægter for Bofællesskabet Blangstedgård, Kirsebærgrenen 151-197, 5220 Odense SØ

Navn, hjemsted og formål:

4

§ 1

Foreningens navn er "Bofællesskabet Blangstedgård".
Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen beliggende på del af matr. nr. 1 a m.fl. Blangstedgård, Odense jorder. Foreningen består af 22 boligenheder og et fælleshus på ovennævnte matrikel.

Medlemmer:

§ 3

stk. 1 :

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter samt andel i fælles faciliteter, herunder et fælleshus.

stk. 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, 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.

stk. 3:

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4:

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 5:

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, jf. dog §12.

Stk. 6:

Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og en stemme.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4

stk. 1:

For dem, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til 1/22 af opførelsesudgifter, som ikke finansieres ved offentlig låntagning i forbindelse med byggeriet af ejendommen. Når det enkelte medlem har valgt boligtype reguleres indskuddet efter boligtypens fordelingstal.

Eventuel yderligere indskud kan besluttes på en generalforsamling. De ved stiftelsen indtrædende medlemmer forpligter sig til senest den 15. januar 1987 at underskrive vedhæftede andragende om medlemskab. Såfremt andragende om køb ikke er foreningen i hænde inden ovennævnte frist ophører medlemskabet af foreningen.

stk. 2:

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, kan der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

stk. 1:

Medlemmerne hæfter pro rata for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld, sikret ved ejerantebrev i ejendommen, såfremt pantehaverne har taget forbehold herom. Løvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

stk. 2:

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

§ 6

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

§ 7

stk. 1:

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. 2:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 14, stk. 1, litra A-D. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

stk. 3:

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

Boligaftale:

§ 8

stk. 1:

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

stk. 2:

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

Boligafgift:

§ 9

stk. 1:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og skal til enhver tid være tilstrækkelig til at dække alle nødvendige driftsudgifter på ejendommen, herunder vedrørende fælleshuset samt afdrag og prioritetsrenter på ejendommens prioriteter. Generalforsamlingen kan foretage reguleringer af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes brugsværdi, jfr. herved § 6.

stk. 2:

Forhøjelse af boligafgiften kan, efter at beslutning på generalforsamling om forhøjelsen er foretaget, kun gennemføres med varsel på mindst 1 måned til den 1. ste. i en måned.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10

stk. 1:

Andelshaverne har al indvendig vedligeholdelse i lejlighederne samt enhver anden vedligeholdelse, som efter lejeloven måtte påhvile en lejer samt enhver vedligeholdelse, som efter vedtagelse på generalforsamling er pålagt andelshaverne.

stk. 2:

Vedligeholdelse af fælleshus og fællesarealer samt fællesfaciliteter af enhver art, foregår for foreningens regning og skal til enhver tid indregnes i de driftsudgifter, der danner grundlag for fastsættelsen af bolig-afgift.

stk. 3:

Al udvendig vedligeholdelse påhviler andelsboligforeningen.

stk. 4:

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes de i stk. 2 og 3 nævnte vedligeholdelsesopgaver skal foretages.

stk. 5:

Forbedringer på foreningens ejendomme, herunder de enkelte lejligheder kan gennemføres efter forudgående vedtagelse på generalforsamlingen, og den enkelte andelshaver kan ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse, såfremt sådan beslutning er truffet, jvf. § 26, stk. 2.

Forandringer:

§ 11

stk. 1:

Andelshaverne er berettiget til at foretage ændringer i lejligheden.

stk. 2:

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

stk. 3:

Såfremt en andelshaver gennemfører tilbygning i form af udestue eller overetage, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvis har været baseret på boligens areal.

Udlejning m.v.:

§ 12

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed med generalforsamlingens tilladelse. Dog med samme begrænsning som nævnt i § 3 stk. 3. Tilladelse til udlån skal dog kun indhentes ved udlån over 1 måned.

Husorden:

§ 13

Generalforsamlingen kan fastsætte bindende regler for husorden, herunder husdyrforhold. Bestemmelser om husdyrhold med videre kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse af andelen:

§ 14

stk. 1:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med reglerne i §14, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelsen, kan

dette kun ske efter en generalforsamlingsbeslutning. Senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles, skal en skriftlig begrundelse for eventuelt afslag gives.

stk. 2:

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

a:

Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedadstigende linie, ved bytning indenfor foreningen eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

b:

Andre andelshavere har fortrinsret. Er der flere ansøgere til samme lejlighed, tager generalforsamlingen stilling. Er der ikke her 2/3 flertal for en bestemt ansøger afgøres fordelingen ved lodtrækning.

c:

Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet i en interessekasse hos bestyrelsen på det tidspunkt, en lejlighed udbydes til salg, har dernæst fortrinsret. Generalforsamlingen prioriterer mellem ansøgerne i den aktuelle situation. Anciennitet i interessekassen og husstandssammensætningen kan tillægges betydning, men andre kriterier kan tages i anvendelse. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interessekassen, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning, fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at være i interessekassen, idet de ellers slettes,

d:

Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

stk. 3:

I de i stk. 2 b og c nævnte tilfælde skal indstillingsretten efter begæring fra overdrageren udøves inden 6 uger efter begæring, idet overdrageren i modsat fald frit kan foretage indstilling efter stk. 2 d.

Stk. 4:

Foreningens interessekasse skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk. 5:

Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 2, litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 10 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løseøre. De indtegnede i interessekassen efter § 14, stk. 2, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede i interessekassen, når lejligheden udbydes første gang til interessekassen, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 15

Stk. 6:

Andre andelshavere kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning efter generalforsamlingens godkendelse og efter de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder. Godkendelse skal ske efter reglerne i §26, stk 2.

Stk. 7:

Har en andelshaver ikke, inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overdragelsen skal ske på.

Overdragelsessum:

§ 15

stk. 1:

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

stk. 2:

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende tre værdier:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2a i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendom efter kursværdi.

Til beløbene under a og c lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om 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.

En andelshaver kan dog ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om Boligbyggeri og finansieret med indeksslån.

stk. 3:

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

stk. 4:

I overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 6 stk. 6 indbetales overdragelsessummen til andelsboligforeningen, som efter fradrag for sine tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Såfremt overdrageren har finansieret sit køb af andelen gennem låneoptage i et pengeinstitut, og bestyrelsen har fået underretning herom, skal bestyrelsen være pligtig til at indbetale det overskydende beløb direkte til pengeinstituttet, hvorefter dette udbetaler et evt. overskydende beløb til overdrageren.

§ 16

stk. 1:

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

stk. 2:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand.

Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren og bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller evt. oplægges den ene part fuldt ud, idet han derved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 3:

Før overdragelsen skal boligens vedligeholdelsesmæssige stand synes. Bestyrelsen indkalder en uvildig fagperson til at rådgive ved synet og skal invitere overdrager til at være til stede ved synet. Udgiften til syns- og skønsmand betales af sælger.

Fremgangsmåden:

§ 17

stk. 1:

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningen 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 og bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

stk. 2:

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

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

stk. 4:

Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en evt. overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

stk. 5:

Overdragelsessummen skal 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. 6:

Snarest mulig efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere evt. mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

stk. 7:

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

stk. 8:

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 skriftlig påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtiget 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 § 23 om eksklusion.

2: Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på salg af lejligheden er indbetalt, men dog senest 6 mdr. 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

Har den fraflyttende andelshaver ikke senest ved sin fraflytning gjort evt. brug af § 14, stk. 2 a), bortfalder retten til at påberåbe sig denne bestemmelse.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes på generalforsamling.

Dødsfald:

§ 20

stk. 1:

Dør andelshaveren, har ægtefællen/samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2:

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

stk. 3:

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sig af sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testament 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- eller nedstigende linie. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4:

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter tremånedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 21

stk. 1:

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælle/samlever er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2:

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

stk. 3:

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

Den andelshaver, der er registreret som andelshaver hos foreningen hæfter uanset fraflytning ved samlivsophævelse for alle forpligtelser overfor foreningen - herunder boligafgift, indtil beslutning efter nærværende bestemmelses første stykke er truffet.

Opsigelse:

§ 22

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemsskabet af foreningen og brugsret til lejligheder, men kan alene udtræde efter reglerne i § 14-19 om overførsel af andel.

Eksklusion:

§ 23

stk. 1:

Generalforsamlingen 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 dage 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 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

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.

5:

Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, se herved særligt § 8, boligaftale og § 13, husorden.

6:

Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

Generalforsamling:

§ 24

stk. 1:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med mindst følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmer.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberegning, samt godkendelse af værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelsesformand.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af administrator og revisor.
11. Eventuelt.

stk. 2:

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

§ 25

stk. 1:

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

stk. 2:

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde skriftligt senest 8 dage før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det ved opslag senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt, at det kommer til behandling.

stk. 3:

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

stk. 4:

Hver fuld andel giver kun én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, dog kan der ved optagelse af nye andelshavere stemmes ved fuldmagt til andre andelshavere.

§ 26

stk. 1:

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtaget hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst halvdelen af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2:

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og foreningens medlemsforhold, vedtægtsændring, salg af fast ejendom og foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen og mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Bestyrelsen:

§ 27

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Det pålægges specielt bestyrelsen at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvor alle beboere har adgang. På generalforsamlingen kan alle ting af interesse for beboerne diskuteres.

§ 28

stk. 1:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men iøvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter. Det bør tilstræbes, at bestyrelsen sammensættes bredt med hensyn til for eksempel familiestruktur og køn.

stk. 2:

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan kun vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

stk. 3:

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 4:

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt bestyrelsesmedlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 29

stk. 1:

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han 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:

Iøvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

stk. 1:

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

stk. 2:

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

stk. 3:

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

§ 31

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan dog meddele prokura.

Regnskab og revision:

§ 32

stk. 1:

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Den i § 24 nævnte administrator skal kun vælges, så længe og såfremt andre end andelsboligforeningen kræver det, f.eks. långivende pengeinstitut. Såfremt sådanne krav ikke længere eksisterer vælges udefrakommende administrator kun, såfremt et flertal af foreningens medlem-mer ønsker det.

stk. 2:

Bestyrelsen foreslår i forbindelse med regnskabsåret, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

stk. 3:

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

stk. 4:

Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 33

stk. 1:

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

stk. 2:

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34

Stk. 1

Madkassen administreres af en madkassekoordinator, som udpeges af bestyrelsen.

Stk. 2

Madkassens økonomi føres i et separat regnskab af koordinatoren. Madkassens aktiver og passiver indgår dog i balancen i foreningens regnskab og opdateres mindst en gang om året ved afslutningen af foreningens regnskabsår.

Stk. 3

Koordinator skal udarbejde et regnskab senest 1 måned før den ordinære generalforsamling. Regnskabet skal indeholde dokumentation for bevægelser ind og ud af kasse og bankkonto. Regnskabet skal godtgøre, at madkassens midler forvaltes forsvarligt og skal i øvrigt leve op til bestyrelsens anvisninger.

Stk. 4

Generalforsamlingen udpeger blandt andelshaverne en eller flere interne revisorer, som skal revidere madkassens regnskab efter bestyrelsens anvisninger. Såfremt en andelshaver kræver det, skal det reviderede regnskab fremlægges på den ordinære generalforsamling i forbindelse med fremlæggelsen af foreningens årsrapport.

Opløsning:

§ 35

stk. 1:

Opløsningen ved likvidation foreståes 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 enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på stiftende møde den 9.12.1986

Som dirigent:

Poul Beck

Ændringer er vedtaget ved følgende generalforsamlinger:

§ 14 stk. 2 b og c er ændret	d. 5. april 1989
§ 25 stk. 4 har fået tilføjelse	d. 2. april 1990
§ 17 stk. 8 er ændret	d. 27. marts 1993
§ 7 og § 17 er ændret	d. 9. februar 2005
§ 2, § 14 stk 1 og §26 stk 2 er ændret, samt	
§ 3, nyt stk 5, § 11, nyt stk 3, § 14 nyt stk 4	d. 22. marts 2009
§ 14, stk 1 og § 16, stk 1 er ændret , samt	
§ 16, nyt stk. 3	d. 19. marts 2011
Følgende §§ er ændret 17. marts 2012:	
§ 2, § 3, § 4 stk 1, § 5, stk 1, § 14, § 18, § 24, § 25, § 32, samt tilføjet ny §34	
§ 14 stk. 2 c er ændret	d. 12. marts 2016
§ 31 er ændret	d. 5. juli 2020