

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
DANNEBO II**

Revideret februar 2005
Revideret 5. april 2006
Revideret 10. april 2008
Revideret 27. november 2008
Revideret 26. november 2009
Revideret 30. november 2010

NAVN HJEMSTED OG FORMÅL.

§1

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Dannebo II. Foreningens hjemsted er i Fredensborg-Humlebæk Kommune.

§2

- 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr nr 1 dr, Båstrup by, Asminderød, beliggende Kirkeleddet 202-276/302-322, 3480 Fredensborg.

MEDLEMMER.

§3

- 3.1 Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.
- 3.2 Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte boligen. jfr dog §12.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL.

§4

- 4.1 Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud svarende til 20% af anskaffessummen for erhvervelse af grund samt opførelse af byggeri på denne, dog beregnet forholdsmæssigt efter boligstørrelse.
- 4.2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.

§5

- 5.1 Medlemmer hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen og den pantegæld, der optages ved ejendommens erhvervelse og bebyggelse, alt såfremt panthaver har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.
- 5.2 Et medlem eller hans bo hæfter efter §5.1, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og hermed indtrådt i forpligtelsen.

§6

- 6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§7

- 7.1 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 andelsboliglovens §6b.
- 7.2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens §4a.

- 7.3 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.

BOLIGAFTALEN

§8

- 8.1 Foreningen kan efter generalforsamlingsbestemmelse med hver andelshaver oprette en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

BOLIGAFGIFT

§9

- 9.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, idet foreningens budgetterede driftsudgifter fordeles mellem andelshaverne i forhold til andelens størrelse samt antallet af boliger. Driftsudgifterne, som direkte opkræves på grundlag af antal boliger, fordeles ligeligt i forhold til antal boliger, mens øvrige driftsudgifter fordeles i forhold til andelens størrelse. Afdrag på kreditforeningslånet fordeles i forhold til andelens størrelse. Udgifter til forsikring og udgift vedrørende fælleshus fordeles dog ligeligt i forhold til antal boliger.
- 9.2 For så vidt angår forhøjelse af boligafgiften som følge af indeksreguleringen af andelsboligforeningens pantegæld til kreditforeningen, er andelsboligforeningens bestyrelse dog til enhver tid berettiget til at forhøje boligafgiften.
- 9.3 I tilfælde af uforudsete, men nødvendige udgifter skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne. Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10% af det på generalforsamlingen fastsatte årlige bidrag.

VEDLIGEHODELSE m.v.

§10

- 10.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, og bortset fra udskiftning af udvendige døre og vinduer. Det påhviler den enkelte andelshaver, at hovedstoppanen til enhver tid er tilgængelig. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, alle typer hårde hvidevarer, elektriske installationer, varmeveksler, vandmåler m.v. Vedligeholdelsespligten omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.
- 10.2 Al vedligeholdelse af den til boligen knyttede have plus tilgrænsende arealer udenfor hække og langs gavle påhviler andelshaveren. Det påhviler endvidere andelshaveren at luge en del af foreningens fællesareal. Lugningen foretages efter en uddelt lugeplan i lugeperioder, som hvert år fastsættes af andelsboligforeningens bestyrelse.
- 10.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne, jfr. §26.2.
I vor forening Dannebo II udleveres maling til andelshaverne, og disse maler selv udvendigt træværk, samt tilhørende skur eller lader arbejdet udføre ved anden person.
- 10.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af bygninger (incl. reparation af undertag og grønne facader) herunder skure og fælles anlæg (undtagelse: skure opført på andelshaverens eget grundstykke). Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.
- 10.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. §23.1c.

- 10.6 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer af ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.
- 10.7 For at give mulighed for at holde boligudgifterne nede kan bestyrelsen beslutte, at fælles vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udføres på fælles arbejdsdage. Hver husstand kan enten vælge at deltage i 2/3 af arbejdsdage eller betale et beløb svarende til den besparelse, som foreningen opnår ved de fælles arbejdsdage. Beløbet fastsættes på den ordinære generalforsamling på baggrund af et konkret skøn over årets arbejdsopgaver. Evt. betaling forfalder til betaling 30 dage efter afholdelse af kalenderårets sidste fælles arbejdsdag. Foreningens bestyrelse kan dog vælge i stedet at fradrage beløbet i andelshavernes andel af evt. årligt driftsoverskud, såfremt foreningens regnskab udviser et sådant. Evt. restancer er omfattet af bestemmelserne i §23.1b.

FORANDRINGER.

§11

- 11.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter §11.3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 11.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdsdagens iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse.
- 11.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 11.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdsdagens iværksættelse.

UDLEJNING M.V.

§12

- 12.1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig i samme omfang som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

HUSORDEN.

§13

- 13.1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Følgende husorden er fastsat af generalforsamlingen:

- 13.2 **HUSDYR.**
- Rev. 10.04.2008 & 26.11.2009
- a. Andelshaverne er berettiget til at holde husdyr/kæledyr, **dog højst 2 hunde eller katte**, under forudsætning af, at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Hvirvelløse dyr (slanger, fugledderkopper mv.) samt kamphunde betragtes ikke som husdyr/kæledyr af foreningen.
- b. **Det henstilles, at hankatte kastreres af hensyn til lugtgener i boligen samt risikoen for spredning af katteaid ved bid under slagsmål, og at hunkatte neutraliseres, så øget tilgang af kattebestand i området undgås.**
Ved luftning af husdyr/**kæledyr** på fællesarealerne (incl. veje og stier), skal eventuelle efterladenskaber opsamles.
Hunde skal føres i snor.
- 13.3 **HASTIGHED.**
Området er udlagt som et opholds- og legeområde, og det er ikke tilladt at færdes med mere end 15 km i timen.
- 13.4 **PARKERING.**
Hver bolig har én parkeringsplads, beregnet til indregistreret personkøretøj. Parkeringspladsen er forsynet med boligens nummer. Gæsteparkering og parkering af ekstra køretøjer skal henvises til gæsteparkeringspladserne eller til en ubenyttet p-plads efter aftale med den pågældende andelshaver. Parkering på vendepladserne må under ingen omstændigheder finde sted.
- 13.5 **KNALLERT OG CYKELKØRSEL.**
- a. Knallertkørsel er forbudt på fællesarealer og gangstier.
- b. Cykelkørsel er kun tilladt på gangstier under hensyntagen til gående.
- 13.6 **STØJ.**
- a. Støjende adfærd, der er til gene for de omkringboende, er ikke tilladt.
- b. Højt radiospil m. v. er ikke tilladt mellem kl 23.00 og kl 7.00.
- 13.7 **INDHEGNING AF HAVER OG OPSÆTNING AF SKURE.**
- a. Østvendte haver må kun indhegnes med trådhegn eller levende hegn. Trådhegnet må maksimalt være 1,50 m højt. Det levende hegn vinkelret på huset må maksimalt være 1,80 m højt og på langs af huset maksimalt 1,60 m højt.
- b. Hegn i vestvendte haver (fast lukket træhegn, trådhegn eller levende hegn) vinkelret på huset må maksimalt være 1,80 m højt og på langs af huset maksimalt 1,60 m højt. Fast lukket træhegn skal være af typen "Firkantet stolpe med forskudte brædder på hver side af stolpen". Identisk med de originale træhegn. Træhegnet kan være ubehandlet eller malet. Hvis det males, skal farven være Gori 88/706.
- Rev. 05.04.2006
- c. Eventuelle levende hegn må ikke være til gene for de omkringboende, ligesom den øvrige brug af haven heller ikke må være til gene for de omkringboende.
- Rev. 27.11.2008
- d. Ved opsætning af hegn skal der foran hegnet plantes buske eller hæk, der skal have eller hurtigt opnå en højde på mindst to tredjedele af hegnets højde.
- e. Det pålægges den enkelte andelshaver selv at vedligeholde arealet mellem sin(e) have(r) og sti/vej. Der er herved henset til foreningens økonomi.
- Rev. 05.04.2006
- f. Andelshavere kan opsætte skure i egne haver. Disse skure må maksimalt være 2,5m² i grundareal og skal opsættes og udføres i henhold til den af generalforsamlingen godkendte principskitse den 5. april 2006. Tegningsnummer: 05042006FT/1+2.
- 13.8 **FÆLLESAREALERNE.**
Arealerne bør benyttes med flid og omtanke.

OVERDRAGELSE.

§14

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med §14.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.
- 14.2 Andelen overføres efter følgende 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 er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - b. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegning. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsret til den således ledigblevne bolig.
 - c. Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegning.
 - d. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- 14.3 Foreningen har ingen pligt til at oprette de i §14.2b og c nævnte ventelister. Er der oprettet ventelister, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver ret til at anvise ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Herefter overgår ansvaret for salget til den pågældende andelshaver.

OVERDRAGELSESSUM

§15

- 15.1 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.
- 15.2 Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendom ved generalforsamlingsbeslutning til én af følgende 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 (kontant ejendomsværdi) med eventuel regulering efter §2 i 'Lov om vurdering af landets faste ejendomme'. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- 15.3 Til beløbene under §15.2a og c lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.
- 15.4 Rev. 30.11.2010 Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selv om en højere pris kunne opnås. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som andelshaveren selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular
- 15.5 Ved opgørelse må værdien af andelen i foreningens formue ikke medtages med et højere

beløb end det, der følger af foranstående beregninger.

- 15.6 Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.
- 15.7 Værdien af forbedringen og det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradrag skal dog mindst andrage 10% om året fra anskaffelsestidspunktet.
- 15.8 Værdien af inventar, der er særlig tilpasset eller installeret i boligen, herunder køle-/fryseskab, komfur og emhætte hørende til boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bestyrelsen kan forlange en bagatelgrænse på kr. 500,- for tilbehør installeret i boligen anvendt.
- 15.9 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i §23 om eksklusion.
- 15.10 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på salg af huset 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.
- 15.11 Garanti kan kun gyldig gives ved anvendelse af en af foreningen godkendt standard garantierklæring.

§16

- 16.1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 16.2 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 besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver 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.

FREMGANGSMÅDE.

§17

- 17.1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber 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 køber bekendt med indholdet af bestemmelsen om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen i 'lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber'.
- 17.2 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter §17.4.
- 17.3 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 udlægghavere og ved tvangssalg eller – aktion.
- 17.4 Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- 17.5 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- 17.6 **Overdragessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.**
- 17.7 Ved udbetaling af restbeløbet er bestyrelsen pligtig til at udbetale dette helt eller delvis til det pengeinstitut, som har ydet den fraflyttende andelshaver lån til betaling af kontantindskud ved dennes indtræden i foreningen. Sådanne udbetalinger forudsætter, at pengeinstituttet ved anbefalet skrivelse til foreningens bestyrelse har foretaget anmeldelse af sit eventuelle resttilgodehavende.
- 17.8 Snarest muligt efter købers overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstandard eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- 17.9 Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§18

- 18.1 Har andelshaveren ikke inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §17.

§19

- 19.1 En andelshaver er altid berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til en medandelshaver.

- 19.2 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

DØDSFALD

§20

- 20.1 Dør en andelshaver, har ægtefælle/medandelshaver ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen. Såfremt ægtefælle/medandelshaver ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i §14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- 20.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/medandelshaver, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft dokumenteret 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.
- 20.3 Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedgående linie. §14.1, og §17 finder tilsvarende anvendelse.
- 20.4 Boligen skal overdrages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder §18 tilsvarende anvendelse.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§21

- 21.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/medandelshavere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten over boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 21.2 Såfremt en andelshaver/medandelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle/medandelshaver indtræde som fuldt medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen efter reglerne i §14.
- 21.3 Reglerne i §21.1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

OPSIGELSE

§22

- 22.1 Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i §§14-19 om overførsel af andel.

EKSKLUSION

§23

- 23.1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- a. 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.
 - b. Når et medlem er i restance med boligafgift 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.

- c. Når medlemmet groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

23.2 Eksklusion efter §23.1c og d kan kun ske efter forgæves skriftlig advarsel fra bestyrelsen til andelshaveren.

23.3 Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i §18.

GENERALFORSAMLING

§24

24.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Hvert år afholdes to ordinære generalforsamlinger således:

24.2 Årets første ordinære generalforsamling afholdes inden 4 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 årsregnskab og værdifastsættelse.
- 4) Forslag.
- 5) Valg til bestyrelse.
- 6) Eventuelt.

24.3 Årets anden ordinære generalforsamling afholdes senest 1 måneder før regnskabsårets start.

Følgende punkter skal i alle tilfælde være på dagsordenen:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift for det følgende regnskabsår.
- 3) Fastlæggelse af fælles arbejdsdage samt fastlæggelse af udeblivelsesafgift for det følgende regnskabsår, jfr §10.
- 4) Forslag.
- 5) Valg af administrator til det følgende regnskabsår.
- 6) Valg af revisor til det følgende regnskabsår.
- 7) Eventuelt.

24.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når et flertal af bestyrelsens medlemmer, 12 andele eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§25

25.1 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.

25.2 Forslag, der 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 lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

25.3 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver samt dennes ægtefælle/samlever.

Administrator og revisor samt tekniske rådgivere og lign., som ikke er andelshavere, kan af bestyrelsen tilsiges til at deltage i generalforsamlingen. Der skal i indkaldelsen oplyses hvilke ikke-andelshavere, der er tilsagt og med hvilket formål. Andre har ikke adgang til generalforsamlingen.

- 25.4 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§26

- 26.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- 26.2 Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på 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 ved generalforsamlingen, men er 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.

§27

- 27.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstiles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingen.

BESTYRELSEN.

§28

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

§29

- 29.1 Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelser. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 29.2 Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen er på valg ved hver ordinær generalforsamling om foråret. Genvalg kan finde sted.
- 29.3 Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter for ét år ad gangen.
- 29.4 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 et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§30

- 30.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet med eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 30.2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 30.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§31

- 31.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 31.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 31.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§32

- 32.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

REGNSKAB OG REVISION.

§33

- 33.1 Foreningens årsregnskab udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 33.2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelsværdi, samt hvilken værdi andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelens værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.
- 33.3 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.

§34

- 34.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 34.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til de ordinære generalforsamlinger.

OPLØSNING.

§35

- 35.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den til værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

VARMEFORSYNING OG ANTENNEANLÆG.


§36

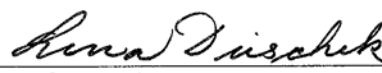
- 36.1 Andelsboligforeningens varmforsyning sker fra den stedlige grundejerforenings centrale varmforsyning, fremført til den enkelte andelsbolig med separat måler i den enkelte bolig.
- 36.2 Andelsboligforeningen er tillige pligtig til at tilslutte sig grundejerforeningen i området samt fællesantenneanlæg.

Som vedtaget på konstituerende generalforsamling d. 4/9 1985 og efterfølgende ændret på generalforsamlingerne d. 17/3 1987, d. 29/10 1987, d. 23/11 1989, d. 11/4 1991, d. 23/4 1992, d. 29 /4 1993 samt d. 27/10 1994, d. 27/4 1995, d. 25/4 1996, d. 30/10 1997, d. 03/1 2005, d. 5/4-2006, d. 10.4.2008, d. 27.11.2008, d. 26.11.2009, 30.11.2010.

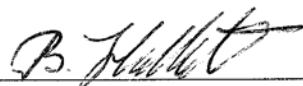
Gældende fra 30. 11. 2010.

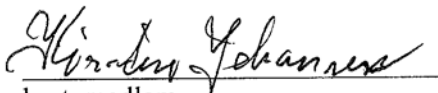
I bestyrelsen:


formand
Jørgen Th. Holm (218)


næstformand
Lena Duschek (306)

best. medlem
Jesper Nissen (220)


best. medlem
Bjarne Hulkvist (268)


best. medlem
Kirsten Johansen (244)