



Vedtægter for Andelsboligforeningen Seniorbo 2970 2024

§ 1. Navn og hjemsted

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Seniorbo 2970".

Det forkortede navn "A/B Seniorbo 2970" kan anvendes analogt.

Foreningens hjemsted er Hørsholm Kommune.

§ 2. Formål

Foreningen har til formål at eje og administrere ejendommen matrikel nr. 181, Usserød By, Hørsholm, Mariehøj alle 82-142, bestående af fællesareal, 30 boliger, 30 udhuse og 1 fælleshus.

§ 3. Andelshaver

Stk. 1. Boligerne er bygget og indrettet til seniorer, hvorfor ansøger samt evt. ægtefælle/registrerede partner/samlever med en alder omkring 60-65 år på indflytningstidspunktet, foretrækkes.

Der lægges derudover vægt på ansøgers kompetencer og indstilling til fællesskabet.

Boligen skal benyttes som helårsbolig, og andelshaver skal betale det til enhver tid fastsatte indskud med evt. tillæg.

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 i henhold til foreningens vedtægter.

Stk. 3. Andelshaver må kun benytte én bolig i foreningen.

Andelshaver er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaver midlertidigt er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, studieophold, ferieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 4. Til hver bolig hører 1 parkeringsplads og 1 udhus, begge mærket med et nummer, samt en andel af fælleshus og fællesareal.

§ 4. Indskud

Indskuddet, der betales kontant, udgør et beløb svarende til:

Kr. 166.366,- for boligtype 70 kvm.

Kr. 201.514,- for boligtype 85 kvm.

Kr. 236.663,- for boligtype 100 kvm, jf. i øvrigt § 6.

§ 5. Hæftelse

Stk. 1. Andelshaver hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog nærværende stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitut lån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter andelshaver personligt, pro rata efter sin andel i formuen for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Andelshaver eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

6. Andelen

Stk. 1. Andelshaver 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 § 13, samt ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaver betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lovens § 4a.

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

Stk. 5. Beregning af foreningens andelsværdier sker i henhold til § 5 stk. 4 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, i foreningens tilfælde på grundlag af en årlig ejendomsvurdering foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar.

Beregningen foretages af foreningens revisor i forbindelse med hans udarbejdelse af årsrapporten.

§ 7. Boligaftale

Stk. 1. Foreningen kan oprette en boligaftale med andelshaver. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Stk. 2. Boligen skal benyttes til beboelse og ikke til erhverv; dog tillades liberale erhverv, når det ikke medfører gener af nogen art for de øvrige beboere.

§ 8. Boligafgift

Stk. 1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og er til enhver tid bindende for andelshaver.

Stk. 2 Fra januar 2025 fordeles boligafgiften for de enkelte boliger i forhold til indskuddet, jf. §4.

§ 9. Vedligeholdelse

Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaver, bortset fra vedligeholdelse af alle ikke-synlige rør samt af varmeunit. Udskiftning af vinduer og udvendige døre afholdes af foreningen.

Andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen (fx gulve og køkkenborde) samt dele, der er forringet af slid og ælde.

Stk. 2. Andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af de fælles arealer.

Stk. 3. Andelshaver har desuden pligt til at foretage anden ind- og udvendig vedligeholdelse, som efter vedtagelse på generalforsamlingen er pålagt andelshaver.

Stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder maling, men ikke rengøring, af bygninger, udhuse samt øvrige fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Stk. 5. Forsømmer andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller at skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget.

Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshavers regning, eller andelshaver kan ekskluderes efter reglerne i § 19, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

§ 10. Forandringer

Stk. 1. Andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, medmindre forandringen er anmeldt skriftligt til bestyrelsen, senest tre uger inden den planlægges udført. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter nærværende stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen.

Stk. 2. Andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af udhuse, eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets 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 interesser.

Stk. 3. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i bygningslovgivningen og andre offentlige forskrifter. Endvidere må forandringer ikke ifølge bestyrelsens skøn forringe boligernes handelsværdi.

Ved ændringer i installationer af enhver art påhviler ansvaret fuldt ud andelshaver, også over for evt. nye købere.

Stk. 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 arbejdet iværksættes.

Stk. 5. Bestyrelsen kan vedtage, at en forandring ikke betragtes som en forbedring og dermed hæver boligens værdi ved fastlæggelse af overdragelsesværdi; jf. § 17 stk. 1b og 1c.

Stk. 6. Boligen skal være udstyret med minimum 1 stk. funktionsdygtig røgalarm.

§ 11. Fremleje

Andelshaver kan kun fremleje eller udlåne enkelte værelser med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet, der bl.a. skal opfylde alderskriteriet og en tidsbegrænsning.

§ 12. Husorden

Stk. 1. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for andelshaver, fastsætte regler for husorden.

Stk. 2. Andelshaver har lov til at have 1 hund og/eller 1 kat. Bestyrelsen har mulighed for i særlige tilfælde at dispensere fra denne bestemmelse. Husdyrholdet må ikke være til gene for fællesskabet.

Stk. 3. Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

§ 13. Overdragelse

Ønsker andelshaver at udtræde af foreningen, skal dette skriftligt meddeles bestyrelsen med angivelse af tidligste dato for overdragelse.

Anmodningen underskrives af andelshaver, evt. ægtefælle og øvrige ejere.

Ved død underskrives anmodningen af bobestyreren eller de privatskiftende arvinger.

Dokumentation fra skifteretten vedlægges, hvoraf det fremgår, hvem der må handle på boets vegne. Foreningen må ikke iværksætte nogen handlinger, før dette er klarlagt.

Foreningen anerkender modtagelsen af anmodningen og udleverer en kopi af den til enhver tid gældende Overdragelsesprocedure, som herefter følges.

Foreningen kan hos sælger og køber opkræve et gebyr for administration af overdragelsen. Endvidere kan foreningen kræve, at sælger refunderer udgifter til oplysninger fra Tinglysningsretten, og refunderer udgifter og betaler et vederlag for bestyrelse og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere, og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

Endelig skal sælger dække omkostninger til evt. ny energirapport, el- og VVS-tjek af installationer, samt til lovliggørelse af forhold, der er i strid med byggevedtægterne.

Overdragelsen sker i følgende rækkefølge:

- a) Til personer, der er gift med, registrerede partner eller i mindst 12 måneder har haft fælles husstand med andelshaver. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt inden 3 uger.

- b) Til andre andelshavere i Seniorbo 2970, som ønsker at flytte fra deres nuværende bolig til den nye bolig. Hvis flere ønsker at flytte til den nye bolig, vil den, der først meldte sig ind i foreningen, have forret til den nye bolig. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt inden 3 uger.
- c) Den bolig, der frigøres ved at en andelshaver flytter til en ny bolig i foreningen, overdrages i henhold til § 13 stk. b, c, d, e.
- d) Til personer, som ikke er andelshaver i Seniorbo 2970. Bestyrelsen vælger sammen med formanden for et evt. hussalgsudvalg, blandt de interesserede personer, idet bestyrelsesmedlemmer og udvalgsformand hver har 1 stemme. Er udvalgsformanden samtidig medlem af bestyrelsen, har hun/han dog kun 1 stemme. Der henvises i øvrigt til § 3 stk. 1. Foreningen er ikke forpligtet af, om og i hvor lang tid ansøger har været registreret som interesseret i at opnå medlemskab.
- e) Har andelshaver ikke inden 6 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne i § 13, har bestyrelsen ret til at bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig samt de vilkår, overdragelsen skal ske på.

§ 14. Dødsfald

Stk. 1. Ved andelshavers død skal bestyrelsen sikre sig en kopi af skifteretsattesten, så bestyrelsen er bekendt med, hvem der er berettiget til at råde på vegne af dødsboet.

Er der tale om en efterlevende ægtefælle/registrerede partner, der skal sidde i uskiftet bo, vil der ikke blive udarbejdet en overdragelsesaftale. I stedet vil andelsbeviset i henhold til skifteretsattest herom blive transporteret til den efterlevende ægtefælle/registrerede partner.

Stk. 2. Ønsker ægtefælle/registrerede partner ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, eller efterlades der ikke ægtefælle/registrerede partner, kan andelen overtages af samlever, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde i mindst 12 måneder.

Stk. 3. Ved overdragelse af andelen finder § 17 anvendelse.

Stk. 4. Ægtefælle/registrerede partner eller samlever skal overtage boligen efter vedtægterne eller fraflytte senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 13 tilsvarende anvendelse.

§ 15. Samlivsophævelse

Den fraflyttende udtræder som andelshaver.

§ 16. Opsigelse

Andelshaver kan ikke opsig medlemskab af foreningen, men kan alene overdrage boligen efter reglerne i § 13.

§ 17. Overdragelsessum

Stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Andelsværdien i foreningens formue sættes til den andelsværdi, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsaftale i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som kan påvirke foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- b) Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgår anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.
- c) Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Værdien af forbedringer i boligen eller værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret før 1. maj 2007, sættes til dokumenterede eller skønnede anskaffelsespriser med fradrag af værdi forringelse på grund af alder og slitage ifølge foreningens afskrivningsregler. Anser bestyrelsen såvel dokumenterede som skønnede udgifter at være for store, kan den forlange uvildig vurdering. Se dog § 10 stk. 5.

Fra og med 1. maj 2007 skal der foreligge bilag udskrevet til andelens indehaver vedrørende løsøre og inventar, som er tilpasset boligen efter denne dato. Dersom arbejdet er udført af andelshaver, skal der foreligge bilag på medgåede materialer, og ved arbejdets afslutning skal der foretages en endelig værdiansættelse, der skal godkendes og påtegnes af bestyrelsen.

- d) Kan den fraflyttede andelshaver eller boet efter andelshaver ikke godkende de af bestyrelsen godkendte priser for forbedringer, inventar og løsøre, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen samt 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 fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

- e) I forbindelse med overdragelse vurderer køber, sælger og bestyrelsen boligens vedligeholdelsesstand, og afgør om denne er tilfredsstillende, eller om den kan give anledning til prisnedslag.

- f) Ved haveanlæg kan kun sten/fliser og standard læhegn i skel godkendes som tilkøb. Beplantninger kan ikke godkendes.

- g) Ved flytning mellem to boliger er det ikke tilladt at flytte/bytte tilpasset inventar

§ 18. Garanti for lån

Foreningen har ikke mulighed for at give garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen.

§ 19. Eksklusion

Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere andelshaver i følgende tilfælde:

- a) Når en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud eller andre skyldige beløb, og andelshaver ikke har berigtiget restancen senest 3 bankdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaver.
- b) Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- c) Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- d) Når en andelshaver i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

Stk. 2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 13.

§ 20. Generalforsamling (dagsorden)

Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned med følgende dagsorden:

- a) Valg af dirigent.
- b) Bestyrelsens beretning.
- c) Forelæggelse og godkendelse af årsrapport og eventuelt revisorprotokollat.
- d) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- e) Indkomne forslag
- f) Valg til bestyrelsen.
- g) Valg af formand blandt bestyrelsens medlemmer.
- h) Eventuelt valg af administrator.
- i) Valg af revisor.
- j) Nedsættelse af og valg af udvalgsformænd til diverse udvalg.
- k) Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, eller et flertal af bestyrelsens medlemmer, eller 1/4 af foreningens andelshavere eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 21. Generalforsamling (indkaldelse og adgang)

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Hvis situationen gør det påkrævet, kan generalforsamlingen afholdes digitalt og interaktivt. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, samt dato for afholdelse.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 1. marts i generalforsamlingsåret. Sådanne forslag skal medtages i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Stk. 3. Adgang til at deltage i, tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag, har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/samlever. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

§ 22. Generalforsamling (afstemning)

Stk. 1. Hver andel giver 2 stemmer. Andelshaver kan kun give fuldmagt til 1 anden andelshaver. Andelshaver kan dog kun afgive stemmer for 1 bolig i henhold til fuldmagt.

Stk. 2. En afstemning skal være skriftlig, hvis blot 1 andelshaver ønsker det.

Stk. 3. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i nærværende stk. 4 og 5. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 4. Vedtagelse af forslag, om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelser, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift, om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum, skal ske på en generalforsamling, hvor mindst 40 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal af mindst 30 af ja og nej stemmer.

Er der mindre end 40 mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset antal af tilstedeværende stemmeberettigede.

Stk. 5. Vedtagelse af forslag, om salg af foreningens ejendom, eller dele heraf (dette kan kun ske med panthavernes accept) eller om foreningens opløsning, kan kun ske på en generalforsamling med et flertal af mindst 45 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 45 mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange, der er repræsenteret.

Stk. 6. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaver hæfter personligt.

§ 23. Referater

Stk. 1. Referatet fra generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af samtlige bestyrelsesmedlemmer. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaver senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Udarbejdelse af referat fra generalforsamlingen påhviler bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen måtte finde det ønskeligt, kan en referent uden for bestyrelsen træde til.

Stk. 2. Referat af beboermøder underskrives af referent og mødeleder og udsendes til andelshaver senest en måned efter mødets afholdelse.

Udarbejdelse af referat påhviler bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen måtte finde det ønskeligt, kan en referent uden for bestyrelsen træde til.

§ 24. Bestyrelse

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

Stk. 2. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 til 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4. Formanden vælges af generalforsamlingen blandt bestyrelsens medlemmer for 2 år ad gangen.

Stk. 5. Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 ligestillede bestyrelsessuppleanter.

Stk. 6. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver bolig. Genvalg kan finde sted.

Stk. 7. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en kasserer.

Stk. 8. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder en suppleant i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Ved formandens fratræde fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 9. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræde bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 10. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særlige interesser i sagens afgørelse.

Stk. 11. Der skrives protokollat af bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af bestyrelsesmedlemmerne

Stk. 12. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Stk. 13. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, når et andet medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 14. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller kassereren, er til stede.

Stk. 15. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

§ 25 Tegningsregler

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 26. Administration

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i nærværende stk. 3 og 4.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen oprettes på netbank hos både formand, kasserer og et bestyrelsesmedlem, der herefter kan disponere over kontoen to i forening. Træk på kontoen kan derudover foretages manuelt ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra andelshavere, herunder indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til nævnte konto, ligesom alle modtagne beløb skal indsættes direkte på kontoen.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og periodiske udbetalinger.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 27. Regnskab og revision

Stk. 1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelse af årsrapporten stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelsværdien for perioden indtil næste årlige generalforsamling. Forslaget anføres som note til rapporten.

Stk. 3. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 4. Hvert år medtages under egenkapitalen et beløb til henlæggelse som en særlig post. Henlæggelsen kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbet fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i henlæggelsen opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 28. Revision

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditets budget udsendes til andelshaver samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

§ 29. Opløsning

Stk. 1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2024

Peder Kreutzfeldt, formand

Bjarne Hermann, kasserer

Vibeke Niclasen

Jes Bergholt

Jan Nygaard