

**VEDTÆGTER**  
**for**  
**Andelsboligforeningen**  
**Højen, Nyråd**

## **NAVN OG HJEMSTED**

### **§ 1.**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Højen, Nyråd.

Foreningens hjemsted er Vordingborg Kommune.

## **FORMÅL**

### **§ 2.**

Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen beliggende på Olsbjergvej 103-155, 4760 Vordingborg beliggende på matr. nr. 2cf, 2 bø, 2cb, 2cc, 2cd, 2cf samt 2ca Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder.

Andelsboligforeningen indeholder 23 boliger og andele.

## **MEDLEMMER**

### **§ 3.**

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

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

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

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lign.

**INDSKUD****§ 4.**

Indskud udgør for alle andelsboligforeningens lejligheder følgende beløb:

<b>Bolig nr.</b>	<b>Etape</b>	<b>Bruttoareal (afrundet)</b>	<b>Kontant indskud i kr.</b>
2	2B	90 m2	255.109
3	2A	100 m2	324.980
4	2B	90 m2	265.738
5	2A	100 m2	322.028
6	1A	100 m2	343.730
7	1B	90 m2	304.976
8	2B	90 m2	265.738
9	2B	90 m2	265.738
10	2A	100 m2	322.028
11	2B	90 m2	255.109
12	2B	90 m2	263.081
13	1D	120 m2	433.202
14	2A	100 m2	319.092
15	2B	90 m2	265.738
16	2B	90 m2	265.738
17	1A	100 m2	359.721
19	1A	100 m2	322.028
20	1B	90 m2	291.025
21	1B	90 m2	277.738
22	1A	100 m2	337.529
24	1A	100 m2	344.039
26	1A	100 m2	322.028
28	1D	120 m2	394.911

**HÆFTELSE****§ 5.**

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

Et fratrædende medlem hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2 indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**ANDEL****§ 6.**

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

For andele udstedes et andelsbevis, der lyder på navn.

Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Andelen kan overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14-17.

**BELÅNING AF ANDELSBEVIS****§ 7.**

Andelshaverne kan individuelt belåne andelene i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger § 6a, stk. 1.

Det pengeinstitut, der har modtaget andelsbeviset til sikkerhed, skal give meddelelse til andelsboligforeningen om, at belåning har fundet sted.

Tilsvarende er andelsboligforeningen pligtig til at underrette pengeinstituttet ved salg af en andel. Underretning skal ske i umiddelbar forlængelse af, at bestyrelsen har godkendt den nye andelshaver, jfr. § 17.

Selv om det er aftalt, at gælden i henhold til et pantebrev i andelen ikke kan forlanges betalt ved ejerskifte, kan foreningen i forbindelse med overdragelsen kræve, at overdragelsestallet helt eller delvist indbetales til foreningen, medmindre den krævede indbetaling er unødvendig, for at foreningen kan få dækket sine krav i henhold til lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 7.

**BOLIGAFTALE****§ 8.**

Foreningen kan oprette en boligaftale med hvert medlem, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig

lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtæger og generalforsamlingens beslutninger.

En bolig må alene benyttes til beboelse og ikke til erhverv under nogen form.

## **BOLIGAFGIFT**

### **§ 9.**

Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen. Boligafgiftens størrelse fastsættes for ydelser på realkreditlånene i forhold til indskudenes størrelser for de 23 andele, mens de øvrige driftsudgifter fordeles i forhold til boligernes størrelser.

Alle foreningens medlemmer skal være tilsluttet Pengeinstitutternes Betalings Service til brug ved betaling af boligafgift.

## **VEDLIGEHODELSE**

### **§ 10.**

Al vedligeholdelse af boligen såvel inde som ude påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, tagkonstruktion/tagbelægnings, udvendige døre og vinduer, som påhviler foreningen. Vedligeholdelsen af døre og vinduer omfatter dog ikke låse samt ruder. Hvis det kan påvises, at der er sket skade på døre og vinduer grunde andelshavers misligholdelse, skal andelshaver selv sørge for udbedring heraf.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør, så som eksempelvis udskiftning af gulve og køkkenborde.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse af boligen, som skyldes slid og ælde.

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for, hvorledes den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af haveareal, skal foretages.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve en nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Froetages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 22.

Andelshaverne har endvidere pligt til at udføre, hvad der efter særlige generalforsamlingsbeslutninger bliver pålagt disse.

Vedtages det på en generalforsamling, at iværksætte forbedringer af ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## **FORANDRINGER**

### **§ 11.**

Enhver forandring skal – inden den bringes til udførelse – anmeldes for bestyrelsen. Bestyrelsen kan kræve dokumentation for, at fornøden anmeldelse over for myndighederne er foretaget korrekt.

Andelshaverne er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringer. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhenigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

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

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes.

## **UDLEJNING**

### **§ 12.**

En andelshaver kan kun fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren har særlige grunde til midlertidigt at fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af denne fastsatte betingelser.

Udlejning til familiemedlemmer i lige op- og nedstigende linie er dog tilladt på betingelse af, at bestyrelsen skriftligt underrettes herom inden udlejningen træder i kraft.

Udbyder af andelsboligprojektet – Ejendomsselskabet Nyråd, Vordingborg ApS – er dog berettiget til at udleje udsolgte andele til tredjemænd. Denne udlejning kan ske uden bestyrelsens samtykke.

## **HUSORDEN**

### **§ 13.**

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold m.v.

Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan kun ændres, hvis bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **OVERDRAGELSE AF ANDELEN**

### **§ 14.**

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

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i nærværende paragraf til en anden, der bebor eller samtidigt med overdragelsen flytter ind i boligen.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem andelshaveren ønsker indstillet.

Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge.

- A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- B. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til det første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig, overlades til den fraflyttende andelshaver.
- C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er

kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten får forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den pågældende orienteres skriftligt.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Foreningen har ingen pligt til at oprette de under pkt. B og C nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen, idet andelshaveren i modsat fald herefter frit kan foretage indstilling efter pkt. D.

## **PRIS FOR ANDEL**

### **§ 15.**

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

- A. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningen gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.  
Andelshaveren er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.
- B. Værdien af forbedringer ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Såfremt andelshaveren under byggeriets og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C. Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse. Fradraget skal dog mindst andrage 10% om året fra anskaffelsestidspunktet.

- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg/respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Såfremt der samtidigt med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

### **UENIGHED OM VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELEN**

#### **§ 16.**

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 boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnes skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

### **FREM GANGSMÅDEN**

#### **§ 17.**

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beretning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehaverer udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller vedforbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Såfremt overdrageren har finansieret sit køb af andelsbevis gennem låneoptagelse i pengeinstitut og bestyrelsen har fået underretning herom, skal bestyrelsen være pligtig til at indbetale det overskydende beløb direkte til pengeinstitut, hvorefter dette udbetaler evt. overskydende beløb til overdrageren.

## **LEDIGE BOLIGER**

### **§ 18.**

Har andelshaveren ikke inden 3 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 samt de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregninger finder sted som anført i § 17.

I tilfælde, hvor en tidligere udlejet bolig skal overgå til en andelshaver, eller en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 14 B og C nævnte ventelister. Såfremt boligen ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at

andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der skal herefter trækkes lod mellem de indstillede kandidater.

Såfremt boligen ikke overtages i henhold til venteliste, skal det med brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til boligen, og der skal herefter trækkes lod mellem de indstillede kandidater, som skal godkendes af bestyrelsen.

Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

## **DØDSFALD**

### **§ 19.**

I tilfælde af andelshaverens død, skal den efterlevende ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller såfremt ægtefællen ikke ønsker at benytte sin ret til at overtage andelen, har ægtefællen ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der i så fald skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, 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 havde haft fælles husstand med andelshaveren ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op eller nedstigende linie. § 14,1 og § 17,1 finder tilsvarende anvendelse.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er igen **ny** andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig samt de vilkår overtagelsen skal ske efter, hvorefter det indkommende beløb vil være at afregne til boet efter reglerne i § 17.

## **SAMLIVSOPHÆVELSE**

### **§20.**

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

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

Reglerne i nærværende paragraf finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

## **OPSIGELSE**

### **§ 21.**

Andelshaverene kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, man kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-17 om overførelse af andelen.

## **EKSKLUSION**

### **§ 22.**

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

- Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt skyldigt indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophøre lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.
- Medlemmet kan ekskluderes, såfremt medlemmet ikke betaler et skyldigt indskud senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, eller når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, herunder enhver betaling af ydelser på lån optaget i andelsboligforeningens pengeinstitut med kaution og/eller sikkerhed stillet af andelsboligforeningen, og medlemmet ikke har berigtiget restanen senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes i øvrigt i overensstemmelse med §§ 14-17.

## **GENERALFORSAMLING**

### **§ 23.**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## **INDKALDELSE M.V.**

### **§ 24.**

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.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Den adgangsberettigede kan ledsages af en personlig rådgiver. Revisor samt repræsentanter

for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Tilsvarende gælder for personer indbudt af bestyrelsen.

Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

## **FLERTAL**

### **§ 25.**

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af de indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages for en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af medlemmerne er til stede og mindst 4/5 flertal. Er der ikke mindst 4/5 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 4/5 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til nye generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt og solidarisk.

## **DIRIGENT**

### **§ 26.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen.

Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Kopi heraf eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal ordentligvis tilgå andelshaverne seneste 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **BESTYRELSEN**

### **§ 27.**

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

Bestyrelsen består af 3 – 6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær/kasserer.

Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således tilrettelagt, at 1 medlem afgår ved hver ordinær generalforsamling. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræde suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 2, 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 fratrådte valgperiode.

## **MØDER**

### **§ 28.**

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

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

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## **TEGNINGSRET**

### **§ 29.**

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

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

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

Foreningen tegnes af formanden og ét andet bestyrelsesmedlem i forening.

## **ADMINISTRATION**

### **§ 30.**

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

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

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne neden for finder da anvendelse:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden, skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto, der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer, der skal være ansvarlige for foreningens bogholderi.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, skal foreningen tegne en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst ½ års indtægter til foreningen.

## **REGNSKAB**

### **§ 31.**

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

Regnskabsåret er 1.1. – 31.12. Første regnskabsperiode er fra den første andelshaver er flyttet ind i andelsboligforeningen til 31. december 2006.

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

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.

## **REVISOR**

### **§ 32.**

Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor. Hvis ikke alle medlemmer går ind for en anden løsning, skal revisor enten være statsautoriseret eller registreret.

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

**OPLØSNING****§ 33.**

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

-oOo-

**Vedtægter ændret april måned 2017:**

Vordingborg, den

I bestyrelsen:

---

---

---

---

---

---