**VEDTÆGTER**

for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN “STEJLEPLADSEN”**

**Navn, hjemsted & formål**.

**§1**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Stejlepladsen. Foreningens hjemsted er i Holbæk Kommune.

**§2**

**Stk. 1**

Foreningens formål er at drive og eje ejendommen matr. nr. 39 s Holbæk Markjorder, benævnt “Stejlepladsen”, ifølge matrikelkort dateret marts 1984, af areal 15622 m2.

**Medlemmer**

**§3**

**Stk. 1**

Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der samtidig med optagelsen overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud, eller et af bestyrelsen godkendt indskud.

Hvert medlem kan kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne, jvf. dog §12.

**Stk. 2**

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

**Indskud, hæftelse og andel**

**§4**

**Stk. 1**

For personer, der indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et grundbeløb, der pr. 31. dec. 1985 svarer til kr. 1.518,75 pr. m2.

**Stk. 2**

Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal der udover 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 kun personligt og solidarisk for den pantegæld, der indestå i ejendommen, samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren 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.

**Stk. 2**

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., 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 andelene, 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 §§ 14-22, 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

**Stk. 3**

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

**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**

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen som en pris pr. m2 beboet areal.

**Vedligeholdelse m.v.**

**§10**

**Stk. 1**

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af skjulte rør, fælles forsynings- og afløbsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve og køkkenborde.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde herunder fuger i vådrum.

Andelsboligforeningen er ansvarlig for, at der foretages syn af fuger i vådrum. Hvert andet år i ulige år gennemgår en fugeekspert fugerne i samtlige vådrum. Udgifterne til synet påhviler andelsboligforeningen. Udgifterne til udbedring af eventuelle skader påhviler den enkelte andelshaver. Udbedringen skal være foretaget senest en måned efter den er konstateret. Bestyrelsen skal godkende udbedringen. Hvis fristen ikke overholdes, eller udbedringen ikke godkendes af bestyrelsen, foranlediger bestyrelsen skaden udbedret på andelshaverens regning

**Stk. 2**

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af hegn og fællesarealer.

**Stk. 3**

Medlemmerne er forpligtet til at deltage i fælles arbejde ved fællesarealers vedligeholdelse i fornødent omfang og efter generalforsamlingens beslutning herom.

**Stk. 4**

Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde.Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet.

Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

**Stk. 5**

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke indenfor den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i §24.

Dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 mdr.s varsel.

**Forandringer**

**§11**

**Stk. 1**

Enhver omforandring af boligens bygningsmæssige konstruktioner indvendigt og udvendigt, herunder nagelfast inventar og hegn, skal inden den bringes til udførelse forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises inden arbejdet iværksættes.

**Stk. 2**

Omforandringer skal udføres forsvarligt og i overensstemmelse med byggelovgivning og andre offentlige forskrifter. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning

**Stk. 3**

Såfremt bestyrelsen ikke kan godkende en påtænkt omforandring, skal dette skriftlig begrundes overfor andelshaveren inden 3 uger.

**Stk. 4**

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte omforandringer.

**Udlejning**

**§12**

**Stk. 1**

En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin bolig ud i op til 2 år med mulighed for forlængelse i op til 1 år med bestyrelsens tilladelse, som kun gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidig må fraflytte sin bolig.

**Stk. 2**

Der skal mellem fremlejer og fremlejetager oprettes en skriftlig aftale, og fremlejetageren skal overfor andelsboligforeningen stille et depositum svarende til mindst 2 mdr.s boligafgift til sikkerhed for skader, som fremlejetageren måtte forvolde på foreningens ejendom m.v.

**Husorden**

**§13**

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

**Overdragelse af andelen**

**§14**

**Stk. 1**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

**Stk. 2**

Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 21 og i §22.

a) Andelen overdrages normalt til den, som den fraflyttende andelshaver indstiller til bestyrelsen

b) Hvis den fraflyttende ikke ønsker at gøre brug af sin indstillingsret, skal dette meddeles bestyrelsen, der herefter vil søge andelen overdraget via en liste over interesserede, der føres af bestyrelsen.

**Stk. 3**

Foreningen har ingen pligt til at anvise ny andelshaver.

**Overdragelsessum**

**§15**

**Stk. 1**

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende evt. aftaler efter stk. 2.

Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

**Stk. 2**

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

**Stk. 3**

Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder og slidtage.

**Stk. 4**

Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.

**Stk. 5**

Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyntagen hertil.

**Stk. 6**

Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

**Stk. 7**

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingen foretages efter lineær nedskrivning og følger ABF’s retningslinier. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

**Stk. 8**

Hvis der opstår uenighed mellem parterne eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbed-ringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelses-stand, og begge parter fortsat ønsker overdragelsen gennemført, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden træffer bestemmelser om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til. hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften. Det kan ikke pålægges foreningen at afholde udgifterne i forbindelse med skønnet.

**Fremgangsmåden**

**§16**

**Stk. 1**

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

**Stk. 2**

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysnings-pligt ved salg af andelsboliger og udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysnings- skema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse. Dokumenterne kan udleveres elektronisk .

**Stk. 3**

Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrageren har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

**Stk. 4**

Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til udarbejdelse af el-synsrapport, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m. samt refundere udgifter og betale et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

**Stk. 5**

Erhververen samt alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der påtegner overdragelsesaftalen med sin godkendelse. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular.

Den nye andelshaver må ikke tage boligen i brug, før overdragelsessummen er indbetalt til foreningen, og /eller før bestyrelsens godkendelse af den pågældende og overdragelsesvilkårene foreligger.

**Stk. 6**

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

**Stk. 7**

Overdragelsessummen skal indbetales 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.

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

**Stk. 8**

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

**Stk. 9**

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

**§17**

**Stk. 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 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 §24 om eksklusion.

**Stk. 2**

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretningen om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

**§18**

Har andelshaveren ikke inden 3 mdr. efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

**§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 af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

**Dødsfald**

**§20**

**Stk. 1**

Dør en andelshaver, har ægtefællen ret til at fortsatte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

**Stk. 2**

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

**Stk. 3**

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller anden skriftlig meddelelse var anmeldt som berettiget til andel og bolig efter hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtet 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 første i den måned, der indtræder næst efter 3- måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

**Samlivsophævelse**

**§21**

**Stk. 1**

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

**Stk. 2**

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter en bolig, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald gås frem efter §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, idet den pågældende dog skal godkendes af bestyrelsen.

**Opsigelse**

**§22**

Andelshaveren kan ikke opsige medlemsskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 - 20 om overførelse af andel.

**Eksklusion**

**§23**

**Stk. 1**

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

1. 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.

2. når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og

3. når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

**Stk. 2**

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter regler i §19.

**Generalforsamling**

**§24**

**Stk. 1**

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

1) Valg af dirigent

2) Bestyrelsens beretning

3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.

4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning til evt. ændring af boligafgiften.

5) Forslag.

6) Valg af bestyrelse

7) Valg af revisor og intern revisor

8) Eventuelt.

**Stk. 2**

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller 2 af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne i foreningen forlanger det, med angivelse af dagsorden.

**§25**

**Stk. 1**

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

**Stk. 2**

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

**Stk. 3**

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

**Stk. 4**

Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Ingen andelshaver kan modtage mere end een fuldmagt.

**§26**

**Stk. 1**

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

**Stk. 2**

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør og vedtægtsændringer, 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, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

**Stk. 3**

Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

**§27**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og bestyrelsen.

**Bestyrelsen**

**§28**

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

**§29**

**Stk. 1**

Bestyrelsen består af 5 medlemmer valgt på generalforsamlingen. På lige år vælges formand og 1 bestyrelsesmedlem. På ulige år vælges kasserer og 2 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær. Alle valg til bestyrelsen er for 2 år.

Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter. Valg til suppleanter er for 1 år.

Genvalg kan finde sted .

**Stk. 2**

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

**Stk. 3**

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**

**Stk. 1**

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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.

**Stk. 2**

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

**Stk. 3**

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

**§31**

**Stk. 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.

**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.

**§32**

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

**Regnskab og revision**

**§33**

**Stk. 1**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.

**Stk. 2**

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.

**Stk. 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**

**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 senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

**Opløsning**

**§35**

**Stk. 1**

Opløsningen 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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

**§36**

Nærværende vedtægt kan søges tinglyst servitut- og pantstiftende på ejendommen, idet dette dog ikke skal være til hinder for almindelig prioritering.

**21.04.2022**

**Senest ændret ved generalforsamling 3.april 2014, generalforsamling 16. april 2015. generalforsamling 3. april 2017, generalforsamling d. 18. april 2022**