

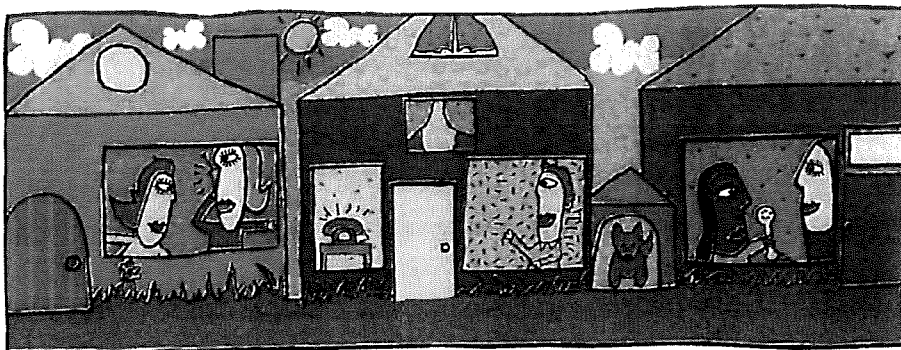
VEDTÆGTER med ændring af 10.3.2015

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN APOTEKERVÆNGET

Apotekervænget

9370 Hals



Indholdsfortegnelse	§
Navn og hjemsted	1
Formål	2
Medlemmer	3
Indskud	4
Hæftelse	5
Andel	6
Boligaftale	7
Boligafgift	8
Vedligeholdelse	9
Forandringer	10
Fremleje	11
Husorden	12
Overdragelse	13
Pris	14
Fremgangsmåde	15
Ubenyttede boliger	16
Dødsfald	17
Samlivsophævelse	18
Opsigelse	19
Eksklusion	20
Ledige boliger	21
Generalforsamling	22
Indkaldelse	23
Flertal	24
Dirigent m.v.	25
Bestyrelse	26
Bestyrelsesmedlemmer	27
Møder	28
Tegningsret	29
Administration	30
Regnskab	31
Revision	32
Årsregnskab og budget	33
Opløsning	34

§ 1

Navn og hjemsted

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Apotekervænget.

1.2 Foreningens hjemsted er Hals Kommune.

§ 2

Formål

2.1 Foreningens formål er at lade opføre private andelsboliger i Apotekervænget, Hals. Andelsboligerne opføres i overensstemmelse med andelsboligloven af 5. november 1980, således at den enkelte boligtager opnår højest mulig boligkvalitet for det til rådighed værende rammebeløb.

§ 3

Medlemmer

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

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

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

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

§ 4

Indskud

4.1 Foreningens indskudskapital er tilvejebragt ved stifternes indskud. Indskud udgør et beløb svarende til kr. 1.224.340, fordelt på de enkelte lejligheder således:

	m2	Indskud
Apotekervænget 2	69	131.060
Apotekervænget 4	64	115.160
Apotekervænget 6	64	113.480
Apotekervænget 8	69	131.060
Apotekervænget 10	81	142.320
Apotekervænget 12	64	124.180
Apotekervænget 14	116	179.700
Apotekervænget 16	90	145.720
Apotekervænget 18	76	141.660
	693	1.224.340

Andelsboligforeningen Apotekervænget / vedtægter
4.2 Indskuddet er indbetalt kontant.

§ 5

Hæftelse

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

5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af regler i andelsboligforeningslovens § 6b.

6.3. 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.

6.4. 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.

§ 7

Boligaftale

7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

*sluttet ved afstemning
generalf. 28/4 2016*

Boligafgift

8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

A. Den del af boligafgiften, der modsvarer udgiften til renter og afdrag på lån, til ejendoms-skatte, til forsikringer samt hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse (jfr. § 32.4) fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse vedtages af generalforsamlingen for ét år ad gangen.

B. Den resterende del af boligafgiften, herunder bl.a. udgifter til renovation, el, vand og vandafledning, varme, almindelig vedligeholdelse, mødeudgifter og revision m.m. fordeles med lige store beløb pr. bolig.

8.3 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

8.4 På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5% af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10% af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

8.5 Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 9

Vedligeholdelse

9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Andelsboligforeningen Apotekervænget / **vedtægter**

9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejdet, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt faste anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel vedligeholdelsesplan.

9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor 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. § 21.

§ 10

Forandringer

10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre 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.

10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

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

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

§ 11

Fremleje

11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2 En Andelshaver er berettiget til at fremleje eller/låne sin bolig ud med bestyrelsens tilladelse, som kan gives, når en andelshaver er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.

Andelsboligforeningen Apotekervænget / vedtægter

Fremleje kan i øvrigt ske for en periode på op til 2 år, såfremt en andelsbolig forgæves har været udbudt til salg i 6 måneder ved en ejendomsmægler til en af denne vurderet udbudspris.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetager og betingelser for fremlejemålet.

11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

§ 12

Husorden

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

12.2 Bestemmelserne om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

A. Der, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre 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 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 én andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om fortsat at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt herom.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

E. Andre personer, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnede, idet bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering i dagspressen. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af boligen og ansøgerens husstand og på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostningerne ved annoncering afholdes af den fraflyttende andelshaver.

§ 14

Pris

14.1 Prisen for en bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelens pris og den eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen af foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom 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.

D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedsdrag under hensyn hertil.

14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B – E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedsdrag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

Andelsboligforeningen Apotekervænget / **vedtægter**

14.3 Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgåanden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige vilkår.

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

14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes 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 fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostninger ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftlig gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

15.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller hos erhverver opkræve et gebyr.

15.3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til forespørgsel til andelsboligen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

15.4. Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender 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.

15.5. 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 var-

Andelsboligforeningen Apotekervænget / **vedtægter**
meudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

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

15.7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 – 5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede boliger

16.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 § 15.

§ 17

Dødsfald

17.1 I tilfælde af andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

17.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

17.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 – 15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra §

Andelsboligforeningen Apotekervænget / **vedtægter**

15 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

17.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næste efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18

Samlivsophævelse

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

18.2 Reglen i stk. 1 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.

18.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3 – 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andels-havers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

19.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 18 om overførelse af andelen.

§ 20

Eksklusion

20.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

C. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

Andelsboligforeningen Apotekervænget / vedtægter

D. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

E. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerer til at ophæve lejemålet.

20.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

§ 21

Ledige boliger

21.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af en ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 22

Generalforsamling

22.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

22.2 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 og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

22.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 3/9 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Indkaldelse m.v.

23.1 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.

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

23.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller anpartshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

23.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

23.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 24

Flertal

24.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst en 5/9 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

24.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 6/9 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 6/9 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

24.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

24.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige mulige

Andelsboligforeningen Apotekervænget / **vedtægter**

stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 25

Dirigent m.v.

25.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

25.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26

Bestyrelse

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

§ 27

Bestyrelsesmedlemmer

27.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

27.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

27.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

27.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

27.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

27.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

27.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af besty-

Andelsboligforeningen Apotekervænget / vedtægter
relsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 28

Møder

28.1 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.

28.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

28.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29

Tegningsret

29.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30

Administration

30.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

30.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

30.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

30.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overdragelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

Andelsboligforeningen Apotekervænget / vedtægter

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

§ 31

Regnskab

31.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og helse bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

31.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsregnskabet.

31.3 Som note til årsregnskabet oplyses summen af de transporter, der er givet efter § 16.

31.4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32

Revision

32.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre en revisionsprotokol.

§ 33

Årsregnskab og budget

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

§ 34

Opløsning

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

34.2 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.

Andelsboligforeningen Apotekervænget / vedtægter

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling, den 10. marts 2015.

Bestyrelsen:

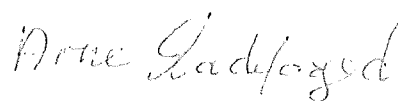
Steen Dall
formand

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Steen Dall.

Bente Münster

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Bente Münster.

Arne Ladefoged

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Arne Ladefoged.

