**VEDTÆGTER**

**for**

**ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDESTIEN**

§ 1

Navn og hjemsted

1.1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hyrdestien

2.1

Foreningens hjemsted er Syddjurs Kommune

§ 2

Formål

2.1

Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr.nr.

41 as Ebeltoft markjorder, Hyrdestien 1-19.

§ 3

Medlemmer

3.1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages fortrinsvis modne mennesker over 55 år uden hjemmeboende børn, der bebor en bolig 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

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

3.3

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

3.4

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

3.5

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 lignende.

§ 4

Indskud

4.1

Indskud udgør et beløb svarende til:

kr. 333.608 for boligtype A (105 kvm) + carport

kr. 365.378 for boligtype AX (115 kvm) + carport

kr. 263.708 for boligtype C (83 kvm) + carport

4.2

Indskuddet skal indbetales 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 efter indflytning i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil 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 §§ 13-19. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

6.3

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregningen af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for en eventuel vurdering af forbedringer m.v.

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.

§ 8

Boligafgift

8.1

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

8.2

Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes i forhold til det samlede antal boligkvadratmeter med hensyn til ydelsen på realkreditlånet, hvorimod udgiften til drift betales pr. bolig med lige stort beløb pr. bolig.

8.3

Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelse 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 fællesarbejde.

8.4

Bestyrelsen skal sikre, at der indkaldes skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen skal sikre, at arbejdet tilrettelægges 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. Såfremt der skal ske reparation/vedligeholdelse af installationer, som andelsboligforeningen er forpligtet til at betale, skal bestyrelsen formidle kontakten til den pågældende håndværker. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som 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.

9.3

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlings vedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

9.5

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

9.6

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 bestyrelsen for andelshaverens regning lade arbejdet udføre, og andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 20.

§ 10

Forandringer

10.1

Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i boligen, herunder at opføre udestuer, alternativt overdækkede terrasser i henhold til de vedtagne retningslinjer herfor. Enhver forandring skal senest 3 uger inden den bringes til udførelse anmeldes for bestyrelsen. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske senest 14 dage efter anmeldelsen. Indsigelsen betyder, at iværksættelse af forandringen skal udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Det er andelshaverens ansvar, at evt. udestuer og overdækkede terrasser er forsikrede. Bygningsdelen tilføjes den oprindelige police, og den enkelte andelshaver betaler tillægspræmien.

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, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

10.3

Bestyrelsens afgørelse kan indbringes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

10.4

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

10.5

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

§ 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 med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren 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. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne 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

Det er ikke tilladt at holde husdyr.

§ 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:

1. Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
2. 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 i rækkefølge efter pkt. C, D og E.
3. Såfremt bestyrelsen vælger at føre venteliste over kommende andelshavere, kan bestyrelsen frit vælge fra ventelisten og træffe beslutning om, hvem der skal have tildelt den ledige bolig. Bestyrelsen kan efter forudgående annoncering i dagspressen efter skøn vælge personer, der er bedst egnede. 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 annonceringen afholdes af den fraflyttende andelshaver.
4. Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Der skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig og overdragelsessummen. Bestyrelsen træffer afgørelse om, hvem af de indstillede kandidater, der skal have boligen tildelt.
5. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3

Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 litra A, skal den køber, der ønsker at købe til den lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen med mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusive løsøre. De indtegnede på ventelisten efter § 13 stk. 2 litra B & C skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

Pris

14.1

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

1. 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 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 andelsforeningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens

formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

1. 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.
2. Værdien af forbedringer og beplantninger m.v. af det til boligen hørende have areal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af en eventuel værdiforringelse.
3. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
4. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag 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 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende.

14.3

Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes iht ABF’s gældende timesatser for eget arbejde for det pågældende år, hvor arbejdet er udført.

14.4

Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overdragelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

14.5

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

14.6

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 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 i voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

15.1

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstandard.

15.2

Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriets 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, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen. hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden det seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

15.3

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

15.4

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 bestyrelsen og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

15.5

Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standard-bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

15.6

Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantiprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

15.7

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfaldne boligafgifter og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

15.8

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. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. 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.

15.9

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 6-8 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede boliger

16.1

Såfremt der ikke inden 3 måneder efter at en andelshaver er fraflyttet sin bolig er fundet en ny andelshaver, eller der foreligger en overdragelsesaftale 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 en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle eller faste samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

17,2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til de personer som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 mdr. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes

17.3

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næstefter 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 § 14.

§ 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 medlemskabet og beboelse af boligen.

18.2

Reglerne i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold iøvrigt, 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 den fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 5-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelse overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

19.1

En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

§ 20

Eksklusion

20.1

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

1. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
2. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr § 9.
3. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
4. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
5. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

20.2

Bestyrelsens beslutning om eksklusion kan indbringes til endelig afgørelse på ordinær

eller ekstraordinær generalforsamling.

20.3

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 ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. 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 revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab.

1. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
2. Forslag
3. Valg
4. Eventuelt

22.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23

Indkaldelse m.v.

23.1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 4 ugers 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 andelshaverne 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.

23.6

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 ⅓ 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% eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst ⅔ af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst ⅔ af ja eller  nej stemmer. Er ikke mindst ⅔ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst ⅔ ja eller nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst ⅔ af 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 ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på ¾ 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 ¾ 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 passerede, 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 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Genvalg kan finde sted.

27.2

Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

27.3

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at det ene bestyrelsesmedlem afgår ved hver ordinær generalforsamling.

27.4

Ved første generalforsamling efter indflytning vælges 2 af bestyrelsesmedlemmerne for 1 år ad gangen.

27.5

Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge. De 2 nyvalgte bestyrelsessuppleanter kan deltage i bestyrelsesarbejdet, men uden stemmeret.

27.6

Som bestyrelsesmedlemmer eller - suppleanter kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

27.7

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, kasserer og en sekretær. Kasserer og sekretær kan vælges blandt de 2 valgte suppleanter, jfr § 27 stk. 5.

27.8

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 2, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

27.9

Til Grundejerforeningen Foldboholm vælger generalforsamlingen for 2 år ad gangen ét bestyrelsesmedlem. Genvalg kan finde sted.

27.10

Til Grundejerforeningen Foldboholm vælger generalforsamlingen desuden for ét år ad gangen én bestyrelsessuppleant, én intern revisor og én suppleant for revisoren. Genvalg kan finde sted.

§ 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 øvrig bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

28.4

Forretningsordenen, der bl.a. kan indeholde uddelegering af nærmere fastsatte opgaver til forskellige udvalg, valgt blandt foreningens medlemmer.

§ 29

Tegningsret

29.1

Foreningen tegnes af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening, heraf skal den ene være formand eller næstformand.

§ 30

Administration

30.1

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til 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 anvendelse.

30.3

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank. fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det 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 bogføringen 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 overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskab og periodiske udbetalinger.

30.5

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

§ 31

Regnskab

31.1

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

31.2

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes et 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 regnskabet.

31.3

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 assistere med opstilling af årsrapporten.

§ 33

Årsregnskab

33.1

Den underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34

Opløsning

34.1

Opløsning ved likvidation forestås af 2 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 andeles størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 18.10 2001

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 5.4 2002

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d.17.12 2004

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 30.3 2007

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 28.3 2008

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 27.3 2009

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 26.3 2010

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 30.3 2012

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 28.3.2014

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 31.3.2017

+ med ændringer/rettelser vedtaget på ordinær generalforsamling d. 22.3.2024

Bestyrelsen 22.3.2024:

Bent Hansen Lisbeth Hansen Holger Søndergaard