

Vedtægter for

# Andelsboligforeningen Vadestedet

8680 Ry

Underskrevet af:

Dirigent


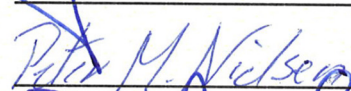

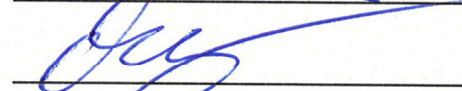

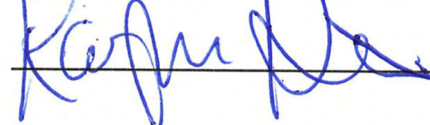
Bestyrelsesmedlem A

Bestyrelsesmedlem B

Bestyrelsesmedlem C

Bestyrelsesmedlem D

Bestyrelsesmedlem E

Dato for seneste revision fremgår af § 1.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLDSFORTEGNELSE .....	2
Afsnit A: Foreningen og vedtægterne .....	3
§ 1 Navn, hjemsted og vedtægternes versionsnummer.....	3
§ 2 Formål .....	3
§ 3 Opløsning af foreningen .....	3
Afsnit B: Andelshaverne .....	3
§ 4 Andelshavere .....	3
§ 5 Opsigelse .....	4
§ 6 Eksklusion .....	4
§ 7 Hæftelse .....	4
§ 8 Andel .....	5
§ 9 Boligafgift og tillæg .....	5
§ 10 Vedligeholdelse .....	6
§ 11 Forandringer og tilpasset løsøre .....	6
§ 12 Fremleje .....	7
§ 13 Husorden .....	8
Afsnit C: Overdragelse af andele .....	8
§ 14 Overdragelsens praktiske forløb .....	8
§ 15 Overdragelsens økonomiske forløb.....	9
§ 16 Venteliste og fortrinsstilling.....	10
§ 17 Samlivsophævelse .....	11
§ 18 Dødsfald .....	11
§ 19 Maksimal overdragelsespris .....	12
§ 20 Lån som foreningen har garanteret for iht tidligere vedtægter .....	12
Afsnit D: Generalforsamling, bestyrelse og fællesmøde .....	12
§ 21 Generalforsamlingens myndighed, adgang og referat .....	12
§ 22 Indkaldelse af generalforsamling og indlevering af forslag .....	13
§ 23 Dagsorden for ordinær generalforsamling .....	14
§ 24 Quorum og afstemningsregler for generalforsamlingen .....	14
§ 25 Bestyrelsens kompetence .....	15
§ 26 Valg til bestyrelsen .....	15
§ 27 Bestyrelsens møder .....	16
§ 28 Tegningsret .....	16
§ 29 Regnskab, andelskrone og revision .....	16
§ 30 Madklub .....	16
§ 31 Fællesmødet .....	17
§ 32 Solcelleanlægget, samt valg af el-leverandør .....	17

## Afsnit A: Foreningen og vedtægterne

### § 1 Navn, hjemsted og vedtægternes versionsnummer

(1.1) Dette er vedtægterne for Andelsboligforeningen Vadestedet. Foreningen har hjemsted i Ry Kommune.

(1.2) Vedtægterne er senest revideret:

- Version 10. Revideret på generalforsamlingen den 20/6 2020 (§12 og 21 ændret)
- Version 9. Revideret på generalforsamlingen den 30/3 2019 (§12 ændret)
- Version 8. Revideret på generalforsamlingen den 14/4 2018 (§22 5-6 ændret)
- Version 7. Revideret på generalforsamlingen den 21/3 2015 (§24.6 tilføjet)
- Version 6. Revideret på generalforsamlingen den 20/4 2013 og samt den 15/5 2013 (§32 tilføjet)
- Version 1. Vedtaget på generalforsamlingen den 13/11 2005.

### § 2 Formål

(2.1) Det er foreningens formål at opføre, eje og administrere grunde og ejendomme på matriklerne nr. 5 PQ og 5 QI, Siim By, Dover, beliggende på Vadestedet 1-21 og Skærsbrovej, 8680 Ry.

(2.2) Det er foreningens formål at skabe et godt levested for foreningens medlemmer og deres husstande, blandt andet ved at tilbyde fællesspisning og fælles varetagelse af vedligeholdelse af foreningens bygninger.

### § 3 Opløsning af foreningen

(3.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(3.2) 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.

## Afsnit B: Andelshaverne

### § 4 Andelshavere

(4.1) Som andelshaver kan optages enhver, der erhverver en andel i foreningens formue ved at erlægge overdragelsessummen herfor, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.

(4.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/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 § 4.1 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.

(4.3) I disse vedtægter benævnes foreningens medlemmer "andelshavere". Hvis flere ejer en andel i sameje, er de alle andelshavere.

(4.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een 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.

(4.5) Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved "flytte ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

## **§ 5 Opsigelse**

(5.1) En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-20 om overførsel af andelen.

## **§ 6 Eksklusion**

(6.1) I følgende tilfælde skal bestyrelsen beslutte, at en andelshaver skal ekskluderes af foreningen, således at han/hun skal overdrage sin andel efter procedurerne som beskrevet i §§ 14-20 og samtidig mister brugsretten til boligen:

A: Hvis andelshaveren ikke betaler eventuelt resterende overdragelsessum senest 7 dage efter, at påkrav herom er fremsendt i anbefalet brev til ham eller hende, eller hvis andelshaveren ikke betaler en eventuel restance for boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art senest 7 dage efter, at 2. påkrav herom er fremsendt i anbefalet brev til ham eller hende.

B: Hvis andelshaveren trods skriftligt påkrav, fremsendt i anbefalet brev, ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jvf § 20.

C: Hvis andelshaveren groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods skriftligt påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en af bestyrelsen fastsat frist, jvf § 10.

D: Hvis andelshaveren optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E: Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris for andel, forandringer og/eller tilpasset løsøre end godkendt af generalforsamlingen og bestyrelsen.

F: Hvis andelshaveren gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(6.2) En eksklusion er kun gyldig, når bestyrelsen skriftligt har meddelt den til andelshaveren.

(6.3) Andelen anses for opsagt til førstkommande frist for indlevering af opsigelse, jvf § 14 stk 3, som ligger mindst 7 dage efter meddelelsen om opsigelse.

(6.4) Afgørelsen om eksklusion kan ankes til en ekstraordinær generalforsamling, hvis denne afholdes senest 3 uger efter meddelelsen om eksklusion. Generalforsamlingen kan omgøre beslutningen om eksklusion.

(6.5) I særlige tilfælde kan bestyrelsen, efter at eksklusion er meddelt jvf stk 2, bringe andelshaverens brugsret til boligen til ophør, før andelen er overdraget til andre. Andelshaveren skal i dette tilfælde fraflytte boligen.

## **§ 7 Hæftelse**

(7.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen med de undtagelser, som følger af stk 2.

(7.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige 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.

(7.3) 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.

## § 8 Andel

(8.1) Foreningen har følgende boligtyper:

Boligtype	Godkendt boligareal
A	61 m <sup>2</sup>
B	67 m <sup>2</sup>
C	85 m <sup>2</sup>
D	103 m <sup>2</sup>
E	104 m <sup>2</sup>

(8.2) Hver andelshaver har andel i foreningens formue i forhold til det godkendte boligareal af den bolig, som er tilknyttet andelen, jvf stk 1.

(8.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et 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 afregning af et sådant tilgodehavende.

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

(8.5) Flere personer kan eje en andel i sameje. På andelsbeviset noteres i så fald alle samejeres navne samt fordelingen af ejerskabet imellem samejerne.

(8.6) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

## § 9 Boligafgift og tillæg

(9.1) Andelshaverne skal betale en månedlig boligafgift, som fastsættes af generalforsamlingen efter følgende principper:

A: Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, ejendomsskatter og forsikringer, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jvf § 8 stk 2.

B: Den resterende del af foreningens udgifter divideres med antallet af voksne beboere i alle foreningens boliger på datoen for generalforsamlingens afholdelse. Hver måned opkræves for hver andel det herved fremkomne beløb ganget med antallet af voksne beboere i boligen for den pågældende andel den pågældende måned.

(9.2) I stk 1B beregnes antallet af voksne beboere for den enkelte andel som følger:

A: Alle i andelshaverens husstand over 18 år medregnes, også ægtefæller og samlever, som ikke er andelshavere. Hjemmeboende børn medregnes dog først, når de fylder 25 år.

B: Ved fremleje af enkelte værelser eller en hel bolig medregnes alle i lejerens husstand efter samme principper som i A, som om lejeren var andelshaver.

(9.3) Bor en andelshaver sammen med en voksen ikke-andelshaver, eller fremlejer andelshaveren enkelte værelser, er andelshaveren forpligtet til at betale for ikke-andelshaveren/lejeren i henhold til

stk 1B. Fremlejer andelshaveren hele sin bolig, er andelshaveren ligeledes forpligtet til at betale i henhold til stk 1B.

(9.4) 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 tillæg til boligafgiften, der som et engangsbeløb 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.

## **§ 10 Vedligeholdelse**

(10.1) En andelshaver, der har brugsretten til en bolig, er forpligtet til at vedligeholde boligen ved indendørs maling af vægge. Hvis indendørs døre, dørkarme, dørtrin, gerigter eller lofter vedligeholdes ved maling, er denne vedligeholdelse også andelshaverens ansvar. Det er også andelshaverens ansvar at vedligeholde, reparere og udskifte individuelle forandringer og tilpasset løsøre.

(10.2) En andelshaver, der har brugsretten til en bolig, er forpligtet til at gennemføre den første oliering af boligens trægulve inden en frist, som fastsættes af bestyrelsen. Foreningen betaler for maskinleje, olie og andre materialer. Andelshaveren er også forpligtet til at gennemføre alle efterfølgende olieringer for egen regning.

(10.3) Foreningen er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse, reparation og udskiftning af foreningens ejendom, herunder af bygninger (inkl. boliger), skure, fællesskure og carporte samt fælles anlæg, bortset fra de i stk 1 og stk 2 nævnte områder.

(10.4) En andelshaver, der har brugsret til en have, er forpligtet til at vedligeholde haven. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelse af havearealet og for fælles og private hegn.

(10.5) En andelshaver har pligt til at foretage alle vedligeholdelsesarbejder, som af en generalforsamling er pålagt andelshaverne.

(10.6) Hvis en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen skriftligt fremsætte krav om, at vedligeholdelsen gennemføres inden for en nærmere fastsat frist. Overholdes fristen ikke, kan bestyrelsen enten gennemføre vedligeholdelsen for andelshaverens regning, ekskludere andelshaveren af foreningen og bringe brugsretten til ophør med 3 måneders varsel, jvf § 6, eller gøre begge dele.

(10.7) Ved ikrafttræden af version 1 af disse vedtægter vil visse vedligeholdelsesmæssige forpligtelser på grund af vedtægtsændringen overgå fra andelshaverne til foreningen. Hvis en andelshaver har vedligeholdt sin bolig utilstrækkeligt i henhold til tidligere gældende vedtægter, bør boligen bringes i passende stand, før foreningen overtager forpligtelsen. Bestyrelsen skal derfor ved ikrafttrædelsen af version 1 af disse vedtægter udarbejde en liste over utilstrækkelig vedligeholdelse i alle boliger. Hver andelshaver skal herefter senest 31. 12. 2006 bringe vedligeholdelsen af hans/hendes bolig op på et acceptabelt niveau. Er arbejdet ikke udført senest denne dato, skal bestyrelsen lade vedligeholdelsen gennemføre for andelshaverens regning.

## **§ 11 Forandringer og tilpasset løsøre.**

(11.1) En andelshaver må ikke foretage forandringer af boligens indre eller ydre, med mindre bestyrelsen skriftligt har godkendt planerne for forandringen.

(11.2) Ansøgning om godkendelse af planerne for forandringer skal være skriftlig og skal bilægges forklaringer, tegninger eller lignende efter behov. Senest to måneder efter modtagelsen af

ansøgningen skal bestyrelsen enten meddele godkendelse eller afslag. Et afslag kan for eksempel begrundes i et af følgende punkter:

A: at planerne ikke er håndværksmæssigt forsvarlige

B: at planerne ikke er i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning, lokalplaner eller andre offentlige forskrifter

C: at tilladelser, som er påkrævet i henhold til byggelovgivning eller andre offentlige forskrifter, ikke er blevet forevist bestyrelsen

D: at bestyrelsen skønner, at en udendørs forandring vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

(11.3) Hvis planerne ændres væsentligt efter godkendelse, skal skriftlig ansøgning om godkendelse af ændringen afleveres til bestyrelsen. Arbejdet kan først genoptages, når bestyrelsen har godkendt ændringen.

(11.4) Hvis bestyrelsen giver afslag på planer for en forandring, kan andelshaveren forlange en ekstraordinær generalforsamling indkaldt, jvf § 22.

(11.5) Det påhviler andelshaveren at sørge for, at forandringerne foretages på en forsvarlig og lovlig måde. Ansvar for forandringen er altid andelshaverens, også selv om forandringen er godkendt af bestyrelsen. Ved overdragelse af andele med forandringer efter §§ 14-20 overgår dette ansvar til erhverver.

(11.6) For tilpasset løsøre gælder de samme regler, som ifølge § 11 gælder for forandringer.

(11.7) Bestyrelsen kan ved overdragelse af en andel forlange, at overdrageren fjerner forandringer, der er opført i strid med gældende vedtægter på opførelsestidspunktet.

(11.8) Hvis bestyrelsen tegner en forsikring, som omfatter privatejede forandringer i en andel, kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at betale et rimeligt beløb for forsikringen af forandringen.

(11.9) Enhver ændring af foreningens fælles arealer skal godkendes af bestyrelsen. Større ændringer af foreningens fælles arealer skal godkendes af generalforsamlingen.

## **§ 12 Fremleje**

(12.1) En andelshaver kan fremleje hele sin bolig i indtil 2 år, over en periode på 5 år (dog efter at have boet på Vadestedet i minimum 1 år), ved midlertidigt fravær på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller ønske om, i en periode, at bo et andet sted. En andelshaver kan desuden fremleje enkelte værelser.

(12.2) For ethvert fremleje skal der skrives en kontrakt, som senest 14 dage før lejemålets begyndelse skal være indleveret til bestyrelsen.

(12.3) En fremlejekontrakt for en hel bolig skal angive, hvad andelshaver og lejer har aftalt.

Andelshaver er fortsat ansvarlig for at betale boligafgift, samt vedligeholdelse af boligen.

Andelshaverens ansvar over for foreningen kan dog aldrig overflyttes til lejer. Selv om overdragelse af forpligtelser er noteret i kontrakten, friholder dette ikke andelshaverens ansvar over for foreningen.

(12.4) Bestyrelsen kan afvise fremleje af en hel bolig, hvis kontrakten ikke opfylder de i stk 2 og stk 3 specificerede krav, eller hvis andelshaverens fravær ikke falder ind under de grunde, som er beskrevet i stk 1 eller ikke er midlertidigt. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde afvise fremleje til bestemte personer eller kan afvise bestemte vilkår i kontrakten, men skal overholde lejelovens bestemmelser.

(12.5) Udlån af en hel bolig eller enkelte værelser følger samme regler som fremleje, dog er der intet krav om kontrakt for udlån af enkelte værelser.

### **§ 13 Husorden**

(13.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold eller lignende.

(13.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

## **Afsnit C: Overdragelse af andele**

### **§ 14 Overdragelsens praktiske forløb**

(14.1) Overdragelse af en andel kan kun ske til personer, der er godkendt af bestyrelsen, jvf § 4 stk 2.

(14.2) Reglerne for overdragelse anvendes både -

A ved overdragelser hvor overdrager(e) og erhverver(e) alle er forskellige personer, og

B ved overdragelser hvor en eller flere personer både optræder som overdrager og erhverver (også kaldet samejehandler). Bemærk dog reglerne i stk 10 vedrørende tilfældet B.

(14.3) Ønsker en andelshaver at overdrage sin andel, skal han/hun indlevere en skriftlig opsigelse til bestyrelsen. Der er frist for indlevering af opsigelser to gange hver måned – den 15. i måneden og på månedens sidste dag. Andelsbeviset skal indleveres til bestyrelsen ved opsigelsen eller snarest muligt derefter.

(14.4) Senest 1 uge efter fristen skal bestyrelsen annoncere andelen til salg til den interne venteliste ved opslag på opslagstavlen i fælleshuset. Påberåbes der ikke fortrinsstilling efter § 16 stk 5 A-D, skal bestyrelsen senest 3 uger efter fristen annoncere andelen til salg ved henvendelse til alle på den eksterne interesseliste. Dog kan denne frist udsættes 2 uger for en eller flere interne interesserede. Disse skal have meldt sig inden udgangen af uge 3. Er der ingen interesserede fra den interne venteliste efter uge 3 overgår fortrinssstillingen til den eksterne interesseliste.

Andelen må ikke sættes i fri handel inden for de første 7 uger efter opsigelsesfristen.

(14.5) 14 dage før overdragelsen skal overdrageren rømme boligen, for at bestyrelsen kan vurdere boligens vedligeholdelsesmæssige stand ved syn. Bestyrelsen kan indkalde en uvildig fagperson til at rådgive ved synet og skal invitere overdrager og erhverver til at være til stede ved synet.

(14.6) Bestyrelsen beslutter efter synet, hvilke vedligeholdelsesmæssige arbejder der skal udføres, for at overdragerens forpligtelser vedrørende vedligeholdelse som beskrevet i § 10 er opfyldt. Senest 7 dage efter rømningen skal bestyrelsen ved overdragers henvendelse specificere disse for ham/hende. Bestyrelsen kan kræve, at forandringer og tilpasset løvsøre er vedligeholdt, så de overholder gældende lov, men kan herudover ikke stille krav til den vedligeholdelsesmæssige stand af forandringer og tilpasset løvsøre.

(14.7) Ved overdragelsen vurderer bestyrelsen igen vedligeholdelsen. Hvis bestyrelsen vurderer, at ikke alle de i henhold til stk 6 specificerede vedligeholdelsesmæssige arbejder er udført, kan bestyrelsen få den manglende vedligeholdelse udført for overdragers regning eller kan give fradrag i overdragelsessummen.

(14.8) Erhverver har ret til inden for 6 måneder efter overdragelsen at påberåbe sig mangler i boligen og at kræve en deraf følgende betalt overpris tilbagebetalt fra overdrager. Erhverver har ret til at



påpege utilstrækkelig vedligeholdelse, også efter overdragelse, hvis forholdet påtales så snart det opdages.

(14.9) Fraflytter en andelshaver sin bolig uden at have underskrevet en overdragelsesaftale, kan bestyrelsen 3 måneder efter fraflytning beslutte, hvem overdragelsen skal ske til, til hvilken pris, og på hvilke vilkår.

(14.10) Ved overdragelser som omtalt i stk 2 B gælder følgende ændringer af reglerne om overdragelse:

A: Indlevering af opsigelse (omtalt i § 14 stk 3) kan ske til ethvert tidspunkt

B: § 14 stk 4 om annoncering af overdragelsen gælder ikke,

C: § 14 stk 5, 6 og 7 om rømning, syn og vedligeholdelse gælder ikke, idet erhverver overtager vedligeholdelsesforpligtelsen, inkl. den vedligeholdelse, der ved overdragelsen allerede burde være foretaget,

D: § 15 stk 7 om depositum gælder kun over for en andelshaver, der fraflytter foreningen.

### **§ 15 Overdragelsens økonomiske forløb**

(15.1) Bestyrelsen skal oprette en skriftlig overdragelsesaftale mellem overdrager og erhverver.

Aftalen skal angive overdragers navn og fremtidige adresse, erhververs navn og tidligere adresse, den aftalte overdragelsessum for andel inkl. forandringer og tilpasset løvsøre samt eventuelle fradrag. Hvis der overdrages løvsøre, skal dette ligeledes fremgå af aftalen inkl. pris. Bestyrelsen skal godkende aftalen, men kan afvise vilkår for overdragelsen.

(15.2) Inden aftalens indgåelse skal bestyrelsen til erhverver udlevere foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling over beregningen af den maksimale overdragelsessum med specifikation af de maksimale priser for andel, forandringer og tilpasset løvsøre. Bestyrelsen skal også gøre erhverver bekendt med andelsboliglovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.3) For at sikre rimelig tid til påberåbelse af fortrinsstilling kan en aftale om overdragelse tidligst underskrives 5 uger efter fristen for indlevering af opsigelse, jvf § 14 stk 3, dog med følgende undtagelser:

I: Underskrivelse kan ske straks efter indlevering af opsigelse i de tilfælde, som er nævnt i § 16 stk 5 A (ved samlivsophævelse) og B (hvor en eller flere personer både optræder som overdrager og erhverver)

II: Underskrivelse kan ske 3 uger efter indlevering af opsigelse i de tilfælde, som er nævnt i § 16 stk 5 C (ved dødsfald) og D (personer på den interne venteliste).

(15.4) Erhverver skal senest en uge før overdragelsen indbetale overdragelsessummen kontant til foreningen. Herfra fradrages først foreningens tilgodehavender hos overdrager og depositum, jvf stk 7, samt nødvendigt beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån, jvf § 20, med henblik på frigivelse af garantien. Herefter afregner foreningen provenuet, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til overdrager. Provenuet afregnes hurtigst muligt og senest 21 dage efter overdragelsen. Beløbet kan dog ikke afregnes, før det er modtaget fra erhverver, og før evt. pant er afløst.

(15.5) Bestyrelsen påfører andelsbeviset følgende bemærkninger om overdragelsen: Dato for overdragelsen, overdrager(e)s og erhverver(e)s navn(e), den betalte pris for andel inkl. forandringer, tilpasset løvsøre og fradrag, samt hvor stor en del heraf der ejes af hver andelshaver. Overdragelsen underskrives af bestyrelsen, og andelsbeviset udleveres til erhverver.

(15.6) Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer foreningens udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen og til vurdering af boligens vedligeholdelsesmæssige stand, herunder til den uvildige fagperson, jvf § 14 stk 5. I forbindelse med afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion kan foreningen kræve, at overdrageren refunderer udgifter i forbindelse hermed og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller forretningsførers ekstraarbejde.

(15.7) Bestyrelsen skal ved afregning over for overdrager tilbageholde et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af vurdering af vedligeholdelsen, jvf stk 6, manglende vedligeholdelse, jvf § 14 stk 7, restancer over for foreningen, efterbetaling af vandudgifter, afregning til madklubben eller lignende. Depositum kan tidligst afregnes, når alle relevante regninger menes at være indløbet. Hvis overdrager samtidig med overdragelsen erhverver en anden andel og således fortsætter som andelshaver, kan bestyrelsen undlade at tilbageholde et depositum.

### **§ 16 Venteliste og fortrinsstilling**

(16.1) Bestyrelsen skal føre en intern venteliste. Herpå rangordnes andelshaverne i anciennitet efter datoen for deres seneste andelserhvervelse. En andelshaver, der har erhvervet sin andel tidligere end en anden, har således højere anciennitet end denne.

(16.2) Hvis en andelshaver overdrager sin andel og samtidig erhverver en anden, regnes ancienniteten på den interne venteliste ud fra datoen for denne seneste andelserhvervelse, jvf stk 1. Hvis en eller flere personer både optræder som overdrager og erhverver, som omtalt i § 14 stk 2, ses der dog bort fra denne erhvervelse ved beregningen af ancienniteten for den, der både var andelshaver før overdragelsen, og også er det efter overdragelsen. To andelshavere får samme anciennitet, hvis de erhverver en andel på samme dato, for eksempel ved erhvervelse i sameje.

(16.3) Bestyrelsen skal føre en eksterne interesseliste. Bestyrelsen kan opkræve et gebyr for optagelse på den eksterne interesseliste.

(16.4) Fortrinsstilling til erhvervelse af en andel kan påberåbes efter reglerne i stk 5 af personer, der vil betale den maksimalt tilladte overdragelsespris, inkl. godkendte forandringer og tilpasset løvsøre, jvf § 19, stk 1. Fortrinsstilling kan dog ikke påberåbes, efter at en overdragelsesaftale er underskrevet i overensstemmelse med tidsfristerne i § 15 stk 3. Bestyrelsen kan tilsidesætte en fortrinsstilling.

(16.5) Fortrinsstilling gives i følgende rækkefølge:

A: Den i § 17 stk 1 omtalte person (ved samlivsophævelse)

B: Alle erhververe i overdragelser, hvor en eller flere personer både optræder som overdrager og erhverver, se § 14 stk 2 nr B (ved samejehandler)

C: De i § 18 stk 2 og stk 3 omtalte personer (ved dødsfald)

D: Personer på den interne venteliste. Personer med højere anciennitet har fortrinsret frem for personer med lavere anciennitet.

E: Personer på den eksterne interesseliste. Ved hussalg, der udbydes til den eksterne interesseliste, kan foreningen frit give fortrinsret til personer på denne liste. Et udvalg bestående af 3 medlemmer og 2 suppleanter indstiller til bestyrelsen om den valgte fortrinsret på interesselisten. Udvalget holder sig orienteret om, hvilke profiler eller personer beboerne i ABF Vadestedet har præference for. Alle beboere kan tale kontakt til udvalget og fremføre sine synspunkter. Udvalget laver sin indstilling senest 14 dage efter udsendelse til den eksterne interesseliste. Interesserede personer kan til enhver tid blive skrevet på den eksterne interesseliste. Udvalget vælges på den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.

(16.6) Har to personer samme stilling m.h.t. fortrinsret efter stk 5, fastslår bestyrelsen den endelige fortrinsret ved lodtrækning.

(16.7) Generalforsamlingen kan bemyndige bestyrelsen til at fravige anciennitetsprincipperne i stk. 5E og 5F frem til næste ordinære generalforsamling.

### **§ 17 Samlivsophævelse**

(17.1) Hvis samlivet ophæves mellem en andelshaver og dennes ægtefælle eller samlever gennem mindst 12 måneder, tilfalder retten til at fortsætte som (eller blive ny) andelshaver den af parterne, som bevarer retten til boligen efter parrets eller myndighedernes beslutning. Denne part har fortrinsret til at overtage andelen, jvf § 16 stk 5, også selv om han/hun ikke i forvejen er andelshaver.

(17.2) Ved samleverens/ægtefællens nye eller fortsættende medlemskab og beboelse af boligen er han/hun forpligtet til at erhverve hele andelen, mens fraflyttede er forpligtet til at overdrage den.

(17.3) Ved overdragelsen skal §§ 14-15 overholdes, dog med følgende ændringer:

A: Indlevering af opsigelse (omtalt i § 14 stk 3) kan ske til ethvert tidspunkt

B: § 14 stk 4 om annoncering af overdragelsen gælder ikke,

C: § 14 stk 5, 6 og 7 om rømning, syn og vedligeholdelse gælder ikke, idet fortsættende/nye andelshaver overtager vedligeholdelsesforpligtelsen, inkl. den vedligeholdelse, der ved overdragelsen allerede burde være foretaget,

D: § 15 stk 7 om depositum gælder kun over for en andelshaver, der fraflytter foreningen.

### **§ 18 Dødsfald**

(18.1) Hvis en andelshaver dør, kan opsigelsen af andelen tidligst ske til førstkommande frist for opsigelse, jvf § 14 stk 3, og skal senest ske til den første frist, som følger efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er opsigelsen ikke sket inden dette tidspunkt, anses opsigelsen for indgivet til denne frist alligevel.

(18.2) Hvis den afdøde gennem de seneste 3 måneder før dødsfaldet har beboet boligen sammen med en ægtefælle eller samlever, har denne fortrinsstilling til at få andelen overdraget til maksimal overdragelsespris inkl. forandringer og tilpasset løvsøre, jvf § 19, stk 1. Hvis ægtefællen/samleveren ikke i forvejen er andelshaver, gælder dog § 4 stk 2 om bestyrelsens godkendelse af nye andelshavere. Fortrinsstilling kan ikke gøres gældende, efter at en overdragelsesaftale er underskrevet i overensstemmelse med tidsfristerne i § 15 stk 3.

(18.3) Såfremt ingen påberåber fortrinsstilling efter stk 2, kan afdødes børn over 18 år påberåbe sig tilsvarende fortrinsstilling på de samme betingelser, men uanset om barnet har boet sammen med afdøde.

(18.4) Eventuelle arvinger til andelen kan ikke gøre krav på at blive optaget i foreningen og bebo boligen, alene fordi de arver andelen. Hvis en arving af en andel ikke optages som andelshaver, skal han/hun overdrage andelen i henhold til disse vedtægter.

(18.5) Overdragelsesprocedurerne i §§ 14-15 skal følges, men hvis overdragelsen sker til personer, der har fortrinsstilling efter stk 2 eller stk 3, kan bestyrelsen dispensere fra § 14 stk 4, 5, 6 og 7 om annoncering, rømning, syn og vedligeholdelse. Erhverver overtager vedligeholdelsesforpligtelsen, inkl. den vedligeholdelse, der ved overdragelsen allerede burde være foretaget.

(18.6) Hvis ægtefællen/samlever fortsætter som andelshaver i uskiftet bo, kan bestyrelsen beslutte, at indbetalingen af overdragelsessummen samt afregning til overdrager som omtalt i § 15 stk 4 erstattes af, at erhverver indbetaler et beløb svarende til de refusioner og fradrag, som er omtalt i § 15 stk 4, 6 og 7.

### **§ 19 Maksimal overdragelsespris**

(19.1) Generalforsamlingen skal fastsætte den maksimale overdragelsespris for en andel inkl. forandringer og tilpasset løvsøre som A + B nedenfor. En handel, som gennemføres, uden at bestyrelsen har godkendt de forhold, som omtales i stk 2, kan af bestyrelsen kræves tilbageført.

A: Generalforsamlingen skal fastsætte den maksimale overdragelsespris for andelen i foreningens formue som boligens areal gange den aktuelle andelskrone, jvf. § 29 stk 2. Andelshaveren kan dog altid kræve den maksimale overdragelsespris for andelen fastsat til, hvad han/hun selv lovligt har betalt.

B: Hvis andelshaveren ønsker at overdrage forandringer eller tilpasset løvsøre i boligen sammen med andelen, skal han/hun aflevere opgørelse over fastsættelse af værdien til bestyrelsen. Bestyrelsen skal herefter fastsætte værdien under hensyntagen til alder, slitage og vedligeholdelse.

(19.2) Hvis der samtidig med overdragelsen af andelen overdrages løvsøre, skal prisen sættes til værdien i fri handel. Prisen og de øvrige aftalte vilkår skal påføres overdragelsesaftalen, jvf § 15 stk 1.

### **§ 20 Lån som foreningen har garanteret for iht tidligere vedtægter**

(20.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragessum, 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 § 6 om eksklusion.

(20.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragessummen 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 underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## **Afsnit D: Generalforsamling, bestyrelse og fællesmøde**

### **§ 21 Generalforsamlingens myndighed, adgang og referat**

(21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. En generalforsamling skal dog følge vedtægterne og kan ikke dispensere fra vedtægterne. En generalforsamling kan kun ændre vedtægterne, hvis forslaget til vedtægtsændring er annonceret i overensstemmelse med § 22 stk 7.

(21.2) Generalforsamlingens beslutninger træder straks i kraft, med mindre andet beslutes på generalforsamlingen.

(21.3) Alle andelshavere samt medlemmer af disses husstande på over 18 år har adgang til generalforsamlingen samt til at tage ordet og stille forslag, dog ikke lejere, der fremlejer hele eller dele af boliger på Vadestedet. Dirigenten kan give andre personer ret til at deltage i og til at tage ordet på en generalforsamling.

(21.4) Bestyrelsen skal sørge for, at referatet senest 1 måned efter generalforsamlingen færdiggøres, underskrives af dirigent, referent og den nyvalgte bestyrelse, omdeles til alle andelshavere og udlægges på foreningens hjemmeside i en underskrevet kopi.

(21.5) Hvis en generalforsamling vedtager en ændring af vedtægterne, skal bestyrelsen sørge for, at de opdaterede vedtægter underskrives, og at § 1 stk 2 opdateres mht dato og versionsnummer. De således opdaterede vedtægter skal senest 1 måned efter generalforsamlingen offentliggøres på foreningens hjemmeside med synlige underskrifter.

## **§ 22 Indkaldelse af generalforsamling og indlevering af forslag**

(22.1) Bestyrelsen skal afholde ordinær generalforsamling hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, en fjerdedel af andelshaverne eller en andelshaver, som er blevet ekskluderet efter § 6, eller som har fået afslag på ansøgning om godkendelse af en plan for forandringer eller tilpasset løsøre, jvf § 11.

(22.2) Senest 28 dage før den ordinære generalforsamling skal bestyrelsen annoncere datoen for generalforsamlingen på opslagstavlen i fælleshuset.

(22.3) Alle, som ønsker at stille forslag på den ordinære generalforsamling, skal indlevere forslaget til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Det er ikke muligt at stille nye forslag på en generalforsamling, efter at indkaldelse er sket, jvf stk 4.

(22.4) Senest 10 dage før en generalforsamling skal denne indkaldes. Indkaldelse af en ordinær generalforsamling kan dog ikke ske, før fristen i stk 3 er overskredet.

(22.5) Indkaldelse af en generalforsamling skal ske til alle andelshavere.

(22.5 a-d) Digital kommunikation

- Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshaverens gældende e-mailadresse.
- Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.
- Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.

(22.6) En indkaldelse til generalforsamling skal indeholde dagsorden, hvoraf samtlige forslag, der kommer til behandling, skal fremgå. På dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal følgende tydeligt specificeres:

A: alle forslag, som bestyrelsen fremlægger under dagsordenens punkt 3a, og som ligger væsentligt ud over en almindelig videreførelse af foreningens drift, og

B: alle forslag, der kommer til behandling under dagsordenens punkt 3b og punkt 4.

Indkaldelsen til andelshavernes e-mailadresse skal vedhæftes bilag efter behov. Desuden skal indkaldelsen til ordinær generalforsamling henvise til det reviderede regnskab med bestyrelsens underskrifter og revisorernes kommentarer og underskrifter samt bestyrelsens forslag til budget.

(22.7) Hvis der på en generalforsamling stilles forslag til ændring af vedtægterne, skal den foreslåede ændrede formulering af vedtægterne udsendes med indkaldelsen.

### **§ 23 Dagsorden for ordinær generalforsamling**

(23.1) Den ordinære generalforsamling forløber med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning
- 2) Årsregnskab, herunder:
  - a. Forelæggelse af revideret årsregnskab
  - b. Forelæggelse af fuld andelskrone samt forslag til salgsprocent, aktuel andelskrone og max. overdragelsespriser for andele (se § 29)
  - c. Revisorernes kommentarer
  - d. Godkendelse af årsregnskab samt vedtagelse af salgsprocent, aktuel andelskrone og max. overdragelsespriser for andele
- 3) Budget, herunder:
  - a. Præsentation af bestyrelsens forslag til budget
    - forslag til budget vedr § 9 stk 1 A
    - forslag til tillæg til boligafgift for ikke at deltage i arbejdsdage, jvf § 9 stk 4
    - forslag til budget vedr § 9 stk 1 B
  - b. Præsentation af andre forslag til budget eller til dele af budgettet
  - c. Afstemning om budget
  - d. Præsentation af boligafgift ud fra det vedtagne budget og efter principperne i § 9 stk 1 A og B
- 4) Forslag
- 5) Valg, herunder:
  - a. Valg til bestyrelsen
  - b. Valg af suppleanter til bestyrelsen
  - c. Valg af revisorer til revision af foreningens og madklubbens regnskaber, jvf § 29 og § 30
  - d. Valg af interesselisteudvalg. 3 personer + 2 suppleanter.
- 6) Eventuelt

### **§ 24 Quorum og afstemningsregler for generalforsamlingen**

(24.1) En generalforsamling kan kun påbegyndes, hvis mindst halvdelen af andelene er repræsenteret ved mindst en andelshaver. En afstemning om et punkt på dagsordenen kan kun afholdes, hvis mindst halvdelen af andelene er repræsenteret ved mindst een andelshaver, med undtagelse af beslutninger som nævnt i stk 5.

(24.2) Hver andel har to stemmer, på nær i det tilfælde, som er nævnt i stk 3. Ejes en andel af flere i sameje, afgør de i fællesskab, hvordan der skal stemmes for deres andel, uanset hvordan ejerskabet af andelen er fordelt imellem dem.

(24.3) Når der på den ordinære generalforsamling under punkt 3 c skal stemmes om den del af budgettet, som bestyrelsen har fremlagt forslag til under dagsordenpunkt 3 a III (i daglig tale "vedligeholdelseskontoen"), har hver andel én stemme for hver person, der medregnes som voksen ved betaling af boligafgift, jvf § 9 stk 1 B. Hvis et forslag på en ordinær generalforsamling ville være blevet sat til afstemning ud fra dette princip i henhold til denne regel, skal princippet også anvendes ved afstemning om forslaget på en ekstraordinær generalforsamling.

(24.4) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk 5.

(24.5) Hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan generalforsamlingen kun

tage beslutning, hvis mindst 2/3 af andelshaverne er til stede på afstemningstidspunktet, og hvis mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer er ja-stemmer. Stemmerne "Ved ikke" og "Ikke afgivne" medtælles ikke ved beregningen af 2/3. Er under 2/3 af andelshaverne til stede på generalforsamlingen, men mindst 2/3 af de afgivne ja- og nejstemmer er ja-stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling efter § 22 stk 1. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med samme krav til flertal, uanset hvor mange andelshavere der er til stede.

(24.6) En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun repræsentere een andelshaver i henhold til fuldmagt

### **§ 25 Bestyrelsens kompetence**

(25.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. En generalforsamling kan afsætte enkelte medlemmer af eller hele bestyrelsen.

(25.2) Bestyrelsen er ansvarlig for varetagelse af foreningens økonomiske forhold, men kan udpege en forretningsfører til varetagelse af daglige ud- og indbetalinger, bogholderi og/eller regnskabsførelse. Forretningsføreren kan være intern (dvs. andelshaver) eller ekstern (dvs. ikke-andelshaver). Bestyrelsen udpeger desuden en madklubkoordinator.

(25.3) Bestyrelsen kan ikke dispensere fra vedtægterne.

(25.4) Bestyrelsen skal i videst muligt omfang søge at inddrage fællesmødets indstillinger i sine overvejelser.

### **§ 26 Valg til bestyrelsen**

(26.1) Alle andelshavere samt medlemmer af deres husstande på over 18 år kan vælges til bestyrelsen. Dog kan kun en person vælges fra hver husstand.

(26.2) Bestyrelsen består af medlemmerne A og B, som vælges i lige år, og medlemmerne C, D og E, som vælges i ulige år. Medlemmerne vælges for 2 år ad gangen.

(26.3) Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og kasserer.

(26.4) Et bestyrelsesmedlems medlemskab af bestyrelsen ophører i følgende tilfælde:

A: hvis medlemmet overdrager sin andel og forlader foreningen,

B: hvis medlemmet trækker sig ved at meddele dette skriftligt til formanden eller mundtligt på en generalforsamling.

(26.5) Der kan eventuelt vælges 1 eller 2 suppleanter til bestyrelsen, som efter stemmetal er 1. og 2. suppleant. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

(26.6) Hvis et medlem træder ud af bestyrelsen i utide, indtræder 1. suppleant (og næste gang 2. suppleant) i dennes sted indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis valgperioden ikke udløber ved denne generalforsamling, skal generalforsamlingen vælge et bestyrelsesmedlem til den resterende del af perioden.

(26.7) Hvis et medlems udtræden ikke efterfølges af en suppleants indtræden, kan et nyt bestyrelsesmedlem vælges til den resterende del af valgperioden på en ordinær eller en ekstraordinær generalforsamling.

(26.8) Hvis et medlems udtræden medfører, at antallet af bestyrelsesmedlemmer falder under 3, skal bestyrelsen straks indkalde til ekstraordinær generalforsamling for at vælge nye medlemmer.

## **§ 27 Bestyrelsens møder**

(27.1) Ethvert medlem af bestyrelsen kan indkalde til bestyrelsesmøde.

(27.2) Bestyrelsesmødet er beslutningsdygtigt, når 3 medlemmer er til stede. Er der færre end 3 medlemmer af bestyrelsen, er bestyrelsen beslutningsdygtig, når alle medlemmer er til stede.

(27.3) Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte medlemmer.

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

(27.5) Bestyrelsen skal føre referat af hvert møde. Referatet skal underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, som har deltaget i mødet.

## **§ 28 Tegningsret**

(28.1) Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 29 Regnskab, andelskrone og revision**

(29.1) Bestyrelsen skal udarbejde et årsregnskab i overensstemmelse med god regnskabsskik, som skal underskrives af hele bestyrelsen.

(29.2) Årsregnskabet skal angive den fulde andelskrone samt forslag til salgsprocent, aktuel andelskrone og maksimale overdragelsespriser. Den "fulde andelskrone" er defineret som foreningens egenkapital divideret med summen af de godkendte boligarealer i alle foreningens boliger. "Salgsprocenten" vedtages af generalforsamlingen som angivelse af, hvor stor en del af den fulde andelskrone der må anvendes ved beregning af maksimale overdragelsespriser for andele. Den "aktuelle andelskrone" er således defineret som den fulde andelskrone gange salgsprocenten, mens den "maksimale overdragelsespris" er defineret som den aktuelle andelskrone gange med det godkendte boligareal for den enkelte andel.

(29.3) Generalforsamlingen skal så vidt muligt fastlægge salgsprocenten, således at den aktuelle andelskrone ikke er mindre end året før. Salgsprocenten skal fastlægges som den laveste hele procentsats, der opfylder dette kriterium, dog mindst 85% og højst 100%. Hvis det ikke er muligt at fastlægge salgsprocenten, så den aktuelle andelskrone ikke er mindre end året før, skal salgsprocenten sættes til 100%.

(29.4) Den aktuelle andelskrone og de maksimale overdragelsespriser er først gældende fra datoen for den generalforsamling, hvor de vedtages.

(29.5) Den ordinære generalforsamling skal udpege en eller to revisorer, som enten kan være interne (dvs andelshavere) eller eksterne (dvs ikke-andelshavere).

(29.6) De på generalforsamlingen valgte revisorer skal revidere foreningens regnskab og skal sikre sig følgende:

A at regnskabet overholder god regnskabsskik og giver et retvisende billede af foreningens økonomi

B at bestyrelsen har efterlevet generalforsamlingens økonomiske beslutninger.

Revisorerne skal aflevere deres skriftlige og underskrevne kommentarer i så god tid, at kommentarerne kan rundsendes i overensstemmelse med § 22 stk 4 og stk 6.

(29.7) Revisorerne skal revidere madklubbens regnskab, jvf § 30.

## **§ 30 Madklub**

(30.1) Madklubben administreres af en madklubkoordinator, som udpeges af bestyrelsen, jvf § 25 stk 2.



(30.2) Madklubbens økonomi føres i et separat regnskab af koordinatoren. Madklubbens aktiver og passiver indgår dog i balancen i foreningens regnskab og opdateres mindst en gang om året ved afslutningen af foreningens regnskabsår.

(30.3) Koordinator skal udarbejde et regnskab senest 1 måned før den ordinære generalforsamling. Regnskabet skal indeholde dokumentation for alle bevægelser ud og ind af kasse, bankkonto og varelager. Regnskabet skal godtgøre, at madklubbens midler forvaltes forsvarligt, og skal i øvrigt leve op til bestyrelsens anvisninger.

(30.4) De af generalforsamlingen udpegede revisorer skal revidere madklubbens regnskab efter bestyrelsens anvisninger. Hvis en andelshaver kræver det, skal det reviderede regnskab fremlægges på den ordinære generalforsamling under dagsordenens punkt 2a.

### **§ 31 Fællesmødet**

(31.1) Fællesmødets formål er at være et forum, hvor samarbejdet omkring det daglige liv i bofællesskabet kan diskuteres mellem alle husstandsmedlemmer i foreningens boliger. Alle husstandsmedlemmer, inkl. ikke-andelshavere og børn, har derfor adgang til fællesmødet.

(31.2) Fællesmødet kan vedtage indstillinger til bestyrelsen, men fællesmødet har ingen formel kompetence. Fællesmødets indstillinger skal derfor indbringes for og vedtages af bestyrelsen for at være bindende for medlemmer og forening.

(31.3) Bestyrelsen kan bede fællesmødet om en indstilling omkring et afgrænset emne, men kan ikke overdrage en afgørelse til et fællesmøde.

(31.4) Fællesmødet kan vedtage indstillinger ved simpelt flertal, når mindst halvdelen af andelene er repræsenteret. I alle afstemninger har hver andel én stemme for hver fremmødte person, der medregnes som voksen ved betaling af boligafgift, jvf § 9 stk 1 B. Såfremt fremmødet er utilstrækkeligt til, at der kan vedtages indstillinger, kan fællesmødet alligevel gennemføres med de punkter på dagsordenen, som ikke lægger op til vedtagelse af indstillinger.

(31.5) Hvis ikke halvdelen af andelene er repræsenteret på et fællesmøde, kan forslag, som er påført dagsordenen i overensstemmelse med stk 7, skrives på dagsordenen for næste fællesmøde. Her kan indstillinger vedr. disse forslag vedtages ved simpelt flertal uanset antallet af fremmødte.

(31.6) Fællesmødet afholdes den første søndag i hver måned, dog ikke i juli. Et fællesmøde og bestyrelsen kan flytte datoen for et kommende fællesmøde.

(31.7) Forslag til fællesmødet kan kun behandles, hvis de er skrevet på dagsordenen for fællesmødet på opslagstavlen i fælleshuset senest kl 18 tre dage før fællesmødet.

### **§ 32 Solcelleanlægget, samt valg af el-leverandør**

(32.1) Som andelshaver i Andelsboligforeningen Vadestedet fraskriver man sig retten til frit valg af el-leverandør. Den fælles el-leverandør til Andelsboligforeningen vælges af fællesskabet. Den enkelte husstands elforbrug afregnes aconto hvert måned, efter skønsmæssigt forbrug. Det skønsmæssige forbrug fastsættes af foreningen. En gang om året afregnes det endelige forbrug, ud fra aflæsning af el-bimålerne på de enkelte husstande. Andelsboligforeningen afregner med el-leverandøren. Afregningsprisen pr. kWh til intern afregning af elforbruget mellem den enkelte andelshaver og andelsboligforeningen, sættes til samme pris som andelsboligforeningen i afregningsperioden har betalt el-leverandøren.