



Ejd. 66034(rev.2016)

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
SVANEVEJ 20 m.fl.**



§ 1.

Formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr.nr. 14 by og 130 af Upperslev, Svanevej nr. 20, 20A, 20B og 20C.

§ 2.

Medlemskab

Som medlem kan optages enhver, der er indehaver af en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud, samt ved sin underskrift erklærer sig indforstået med at anerkende og overholde foreningens vedtægter.

§ 3.

Andelen

Stk.1. Andelen udgør, indtil generalforsamlingen måtte fastsætte andet, den forudbetalte husleje (evt. depositum), der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen. Efter den første ordinære generalforsamling udstedes andelsbeviser. Indtil da kan der på forlangende udstedes interimsbevis.

Stk.2. Andelen kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom; - den kan ikke gøres til genstand for arrest, beslaglæggelse eller execution. Den kan ikke belånes, og den kan kun med bestyrelsens samtykke, på vilkår der er godkendt af bestyrelsen og til en person, som samtidig får bolig i ejendommen, overdrages til denne.

§ 4 a.**Kommunikation**

Stk. 1. Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Stk. 2. Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Stk. 3. Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Stk. 4. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Stk. 5. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 6. Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 12.**Misligholdelse**

Stk.1. Såfremt et medlem kommer i restance med boligafgiften og andre ydelser, som skal lægges med denne, fortabes medlemsretten og andel og bolig kan overdrages ny andelshaver efter reglerne i § 8 stk 7.

Stk.2. Optræder et medlem til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller dens øvrige medlemmer, eller gør han sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve et lejemål, kan medlemskabet og dermed retten til boligen bringes til ophør af bestyrelsen. Dette gælder ligeledes overtrædelse af vedtægter og lovlige generalforsamlingsbeslutninger.

§ 14.**Bestyrelse**

Stk.1. Foreningens daglige virksomhed ledes af en bestyrelse, der vælges på generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk.2. Bestyrelsen består mindst af formand, næstformand og sekretær, samt suppleanter for disse.

Stk.3. Første gang vælges formand og suppleanter for 2 år, næstformand og sekretær for 1 år.

Stk.4. Ved forfald eller fratreden af formand, næstformand og sekretær, konstituerer bestyrelsen sig med suppleanterne i den valgte rækkefølge.

Stk.5. Bestyrelsen ansætter administrator, der skal kunne godkendes af pant haverne, til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Såfremt administrator ikke er advokat, skal administrator stille kaution for enhver økonomisk risiko, der kan påføres andelsboligforeningen i forbindelse med administrationen. Kautionen skal godkendes på hver ordinær generalforsamling. Ansættelsen sker for 1 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 mdr's varsel til en periodes udløb. Endvidere antages statsautoriseret revisor. Administrator og revisor kan ikke være medlemmer af andelsboligforeningen.

Stk. 6. Honorar til foreningens bestyrelse og administrator må ikke overstige 6 ½ % af den årlige boligafgift, medmindre generalforsamlingen bestemmer andet.

§ 15.

Foreningens drift og administration

Stk.1. Bestyrelsen kan ansætte vicevært og anden medhjælp til rengøring o.s.v. og aftaler løn og vilkår med disse. Enhver aftale om løn, leverancer og istandsættelsesarbejder (bortset fra nødsituationer) skal godkendes af administrator, som kan udskyde ikke budgetterede udgifter til generalforsamlingens afgørelse.

Stk.2. Bestyrelsen holder i almindelighed møde een gang hver måned og iøvrigt når formanden eller et flertal af bestyrelsesmedlemmerne eller administrator ønsker det. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Stk.3. Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Underskrevet kopi af protokollatet skal være administrator i hænde senest 14 dage efter generalforsamlingen.

Stk.4. Boligafgift indbetales efter nærmere anvisning fra administrationen.

Stk. 5. Formanden, næstformanden, sekretæren og administrator eller en af denne befuldmægtiget (eller i tilfælde af forfald af suppleanterne) er befuldmægtiget til, på foreningens vegne, at underskrive skøde, pantebreve samt ethvert andet dokument, der er nødvendigt eller hensigtsmæssigt i forbindelse med ejendommens erhvervelse. Ligeledes er ovennævnte befuldmægtiget til at lade foreningen overtage eller indfri gæld, samt til at behæfte ejendommen med ny gæld og pålægge ejendommen servitutmæssige forpligtelser. Administrators underskrift til vitterlighed på bestyrelsens underskrifter betragtes uden videre som godkendelse.

§ 16.

Tegningsret

Stk 1. Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden + 1 bestyrelsesmedlem.

18.

Generalforsamlingen

Stk.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år, senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, jvf. § 15, med 14 dages skriftligt varsel. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

- a) Valg af dirigent og referent.
- b) Bestyrelsens beretning.
- c) Forelæggelse af årsregnskab, revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet samt kommende års budget.
- d) Indkomne forslag.
- e) Valg af bestyrelse.
- f) Eventuelt.

Stk.2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.

Stk.3. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt afleveres til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen, hvorefter bestyrelsen senest 4 dage før generalforsamlingen, omdeler forslaget, eller ved opslag gør opmærksom på at forslaget er til behandling på generalforsamlingen.

Stk.4. Adgang til generalforsamlingen med taleret har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer, administrator, revisor samt befuldmægtigede repræsentanter for andelshavere.

Stk.5. Hver andel giver en stemme. Der kan afgives stemme ved behørig fuldmagt.

Stk.6. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede (eller repræsenterede) ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig når mindst 1/5 af medlemmerne er til stede eller repræsenterede ved fuldmagt.

Stk.7. Forslag om ændring af vedtægter, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede (eller repræsenterede) og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 tilstede (eller repræsenterede) på generalforsamlingen, kan forslaget ved simpelt flertal, jfr. stk. 6, sendes til urafstemning blandt foreningens medlemmer, hvor det kan godkendes med mindst 2/3 af stemmerne.

Stk.8. Forslag om ændring af § 2 (overholdelse af vedtægterne) § 5 stk. 1 (medlemmernes solidariske hæftelse) § 6 stk. 2 (den samlede boligafgift), § 12 stk. 1 (restance med boligafgift), § 18 (foreningens ophævelse) kan kun vedtages med panthaverens forudgående skriftlige samtykke.

§ 19.

Anke

Stk.1. Bestyrelsens beslutninger i henhold til vedtægterne, kan bortset fra restancetilfælde, i.h.t. § 12 stk. 1, indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling

§ 20.

Opløsning af foreningen

Stk.1. Hvis foreningen lovligt opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Ordinær generalforsamling 5. februar 2013 - ny § 16.

Vedtaget på ordinær generalforsamling 22. februar 2016 (§ 3 og §4a).

Bestyrelsen:



