

**VEDTÆGTER FOR
"ANDELSBOLIGFORENINGEN STOVESBERG"**

§ 1.

NAVN OG HJEMSTED:

Foreningens navn er "**AB Stovesberg**".

Foreningens hjemsted er Odense Kommune.

§ 2.

FORMÅL:

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommene matr.nr. 2 ue, 2 tæ og 2 uf Hunderup, Odense Jorder, beliggende Hjallesevej 86-104, Fengersvej 33-47, Chr. Sonnes Vej 1-5 og Østerbæksvej 2-8, alle 5230 Odense M.

§ 3.

MEDLEMMER:

Bestyrelsen bestemmer i overensstemmelse med disse vedtægter, hvem der kan optages som medlemmer, se dog §§ 14, 19, 20 og 21 om på hvilke vilkår. Med erhvervslejerne kan der udarbejdes aftaler, hvor vilkårene fastlægges. Bestyrelsen bemyndiges hertil.

§ 4.

INDSKUD:

Indskuddet udgør, for de beboere der melder sig ind i andelsforeningen ved stiftelsen, det i budgettet angivne beløb.

Foreningen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til dette indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder kun for indskud fra medlemmer, der melder sig ind inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lånet i den af foreningen udpegede bank.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Et medlem eller dennes bo hæfter indtil en ny andelshaver har overtaget lejligheden, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset til en bolig kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have én boligandel.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80% af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og

inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægterne. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

§ 8.

BOLIGAFTALE:

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes de hidtidige lejekontrakter som boligaftaler, med de ændringer der følger andelsboligforeningens vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

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

§ 9.

BOLIGAFGIFT:

Boligafgiften fastsættes af generalforsamlingen. Ved for sen betaling opkræves et gebyr, som svarer til det til enhver tid gældende påkravsgebyr efter lejelovgivningen.

§ 10.

VEDLIGEHOJDELSE:

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering og sådanne andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer eller

som ved en særlig generalforsamlings vedtagelse pålægges andelshaverne. Endvidere skal andelshaveren vedligeholde wc-kummer, inventar, vandhaner, låse, el-installationer, termoruder, radiatorer m.v.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse. Vedtagelse af væsentlige forbedringer skal ske med samme flertal som ved vedtægtsændringer og på samme måde, jf. § 27. Forbedringer af andelshavernes lejligheder betales af andelshaverne selv, jf. § 4 sidste afsnit.

§ 11.

FORANDRINGER:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringer skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

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

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, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 12.

UDLEJNING:

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i henhold til den gældende lejelovgivning, eller såfremt bestyrelsen giver sin tilladelse. Vilkårene skal godkendes af bestyrelsen.

§ 13.

HUSORDEN:

Den af generalforsamlingen vedtagne husorden er bindende for alle andelshavere og lejere.

Husdyr

Det er i foreningen ikke tilladt at holde husdyr. Tilsidesættelse af dette forbud vil medføre eksklusion af andelshaveren.

§ 14.

LEDIGE LEJLIGHEDER:

Ledigblevne lejelejligheder disponerer bestyrelsen over på følgende måde:

Ved opslag bekendtgør bestyrelsen, at der er en lejlighed ledig, og at interesserede andelshavere kan melde sig inden en af bestyrelsen fastsat frist. Er der flere interesserede, har den andelshaver, der har den ældste lejekontrakt en fortrinsret, for den ledige lejlighed. Har flere andelshavere samme anciennitet trækkes der lod.

Den lejlighed der fraflyttes skal så opslås på samme måde, hvorefter der forholdes på samme måde, indtil der ikke er flere interesserede, jfr. dog § 15, stk. 1. Indtil videre kan bestyrelsen beslutte, at udlejede lejligheder skal genudlejes.

Den sidst ledigblevne lejelejlighed uanset om det er bolig eller erhverv må ikke sælges som andel. Denne skal forblive lejelejlighed i hele andelsboligforeningens levetid.

§ 15.

OVERDRAGELSE AF ANDELSLEJLIGHEDER:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til frit at overdrages sin andel. Overdragelsen må ikke være i strid med § 21 og 22.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, medmindre der er objektive grunde til ikke at godkende ham/hende.

Tilsvarende gælder, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overtagelse ved dødsfald.

Såfremt andelshaveren ikke selv har en køber og ingen nuværende andelshavere ønsker at overtage andelen skal andelen tilbydes personer, som er opført på en venteliste, hvor andre end andelshavere kan opføres mod betaling af et årligt ventelistegebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Hvis andelen fortsat ikke er solgt i overensstemmelse med det ovenfor anførte, udbydes andelsboligen ved annoncering i dagspressen.

§ 16.

OVERDRAGELSESSUMMEN:

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien er i foreningens formue, tillagt forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af andelens værdi. Dette gælder også for foreningens salg af hidtil udlejede lejligheder.

- A. Anskaffelsessummen.
- B. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, som fastsættes af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, og en sådan vurdering må ikke være mere end 1 år gammel.
- C. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2a er i Lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- D. Vurderingen ved 17 alm. vurdering ved sædvanlig prioritering forhøjet med de procenter, som den til enhver tid gældende lovgivning tilsiger. Til denne værdi kan tillægges alle forbedringer foretaget efter den 17 alm. vurdering i 1981.

Ved opgørelse af foreningens formue efter punkt A og D fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom, opgjort til nominel værdi. Efter punkt B og C opgøres gælden til kontantværdien. Til alle værdier tillægges værdien af forbedringer foretaget efter vurderingen.

Andelskronen og værdiansættelsesmetoden fastsættes én gang årligt på den ordinære generalforsamling i forbindelse med regnskabets godkendelse, og er gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

§ 17.

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer i boliger incl. inventar på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Såfremt en andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for værdien af forbedringer og inventar eller et af bestyrelsen fastsat nedslag for særlig mangelfuld vedligeholdelse eller hæværk, vurderes disse ved syn og skøn af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden, og i mangel af enighed udpeges denne af boligretten. Skønsmanden skal indkalde begge parter og en repræsentant for bestyrelsen, og han skal udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne fordeles mellem parterne efter gældende praksis.

§ 18.

OVERDRAGELSE:

Den der overdrager en andel i en andelsboligforening skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste regnskab og budget med opstilling over, hvorledes man kommer frem til prisen for andelen incl. forbedringer m.m. samt gøre erhververen bekendt med andelsboligforeningslovens § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3.

Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuelt overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Revisor skal i note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med vedtægternes § 16 samt andre vedtægtsbestemmelser.

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af

et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

§ 19.

Har andelshaveren ikke inden for 3 måneder efter fraflytning indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen sket i strid med bestemmelserne i vedtægten, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andelen, og på hvilke vilkår, hvorefter afregning sker som angivet i §§ 17 og 18.

§ 20.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen og evt. nægtelse skal være skriftlig begrundet og kan på begæring forelægges på generalforsamlingen.

§ 21.

DØDSFALD:

Dør andelshaveren har ægtefællen/samleveren ret til at overtage andelen og fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt ægtefællen/samleveren ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 ovenfor, kan overdragelsen ske til et husstandsmedlem eller en slægtning, såfremt en sådan melder sig. Hvis ingen melder sig forholdes i overensstemmelse med § 19.

§ 22.

SAMLIVSOPHÆVELSE:

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

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejligheden.

§ 23.

OPSIGELSE:

Andelshavere kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan kun udtræde efter reglerne i §§ 14 og 19 om overførsel af andel. Ved eventuel erhvervsandel skal eventuel modstående aftale respekteres.

§ 24.

EKSKLUSION:

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb inden 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsige et lejemål.
5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller har garanteret.
6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
7. Når et medlem groft overtræder husorden, uden at dette efter lejeloven berettiger til at hæve eller ophæve.
8. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med lejeloven ikke bor i lejligheden.

Efter eksklusionen disponerer bestyrelsen over lejligheden, og afregner efter salg overfor andelshaveren.

§ 25.

GENERALFORSAMLING:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det, med angivelse af dagsorden.

Der udsendes referat af generalforsamlingen. Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets modtagelse.

§ 26.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kun er 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for generalforsamlingen.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshavere ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det er kommet til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at foretage det fornødne for at fremme forslaget's behandling.

Adgang til en generalforsamling har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og foreningens revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til og kan tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

§ 27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal.

Når det drejer sig om vedtægtsændringer, væsentlige forbedringer, salg af ejendom eller foreningens opløsning, skal der dog være 2/3-dels flertal, og der skal være 2/3-dele af medlemmerne til stede.

Er der 2/3 for et forslag men ikke 2/3-dele til stede, skal der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, og her kan forslaget vedtages med 2/3-dels flertal, uanset hvor mange der er til stede.

§ 28.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen, som derefter underskrives af dirigenten.

§ 29.

BESTYRELSEN:

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens vedtagelser. Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

§ 30.

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer samt to suppleanter, der træder til, såfremt der måtte blive frafald. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere, og der kan kun vælges én fra hver husstand.

Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen på skift. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsen for 2 år og halvdelen for 1 år. Suppleanter vælges altid for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.

§ 31.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller den person, der behandles, har en familie- eller husstandsmæssig tilknytning eller kan have særinteresse i sagens afgørelse.

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

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 32.

Bestyrelsen indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende. I ikke hastende sager, kan afgørelsen udskydes til et senere bestyrelsesmøde.

Administrator kan deltage i bestyrelsesmøderne men uden stemmeret.

§ 33.

ADMINISTRATION:

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte admini-

strator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale og udarbejder kontrakt med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 34.

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og mindst to bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

§ 35.

REGNSKAB OG REVISION:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.

Foreningens årsrapport udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs- og revisionskik, og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår er dog fra overtagelsesdagen og til udgangen af 2002.

§ 36.

Det reviderede og underskrevne årsrapport udsendes i ekstrakt til alle andelshavere samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Forslag til drifts- og likviditetsbudgetter udsendes samtidig.

§ 37.

OPLØSNING:

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisering af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem den til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtages på den ekstraordinære generalforsamling onsdag den 6. september 2008.

Bestyrelsen:

Formand:



Bestyrelsesmedlemmer:

Quadsen, Vinmønstersm, B. Blom, G. Petersen
M. Møh, *1, G. Michael