

Andelsboligforeningen Kildehøjen

V E D T Æ G T E R

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er: Andelsboliforeningen Kildehøjen .
Foreningens hjemsted er: Assens Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er, at erhverve, opføre, eje og drive ejendommen med ulige numre Kildehøjen 1 – 25, og de lige numre Kildehøjen 2-12, 5610 ASSENS, som et seniorbofællesskab.

Medlemmer:

Som medlem kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg. Medlemskabet kan kun vedrøre den bolig, brugsretten omfatter. Se i øvrigt § 14.

Stk. 2. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte boligen, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andet:

§ 4.

Indskuddet skal betales kontant og udgør de på vedhæftede oversigter viste beløb.

§ 5.

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser, og et medlem eller hans bo hæfter indtil ny andelshaver har overtaget boligen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

§ 7.

Stk. 1. Andelene kan kun overdrages, eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i vedtægternes §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Dog ikke ud over 80 pct. af pantets værdi på belåningstidspunktet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr kr. 250,00 for afgivelse af erklæring i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4a.

Stk. 2. 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.

Boligaftale:

§ 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.

Boligafgift:

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2. Uanset hvem der er administrator for andelsboligforeningen, herunder pengeinstitut, advokat eller administrationsfirma, skal den månedlige boligafgift indbetales til andelsboligforeningens konto i det pengeinstitut der anvendes.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10.

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde boligen med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 3. Al udvendig vedligeholdelse af boliger og af fælleshuset, påhviler boligforeningen.

Forandringer:

§ 11.

Andelshaverne er, efter bestyrelsens godkendelse, berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Stk. 2. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Udlejning m.v.:

§ 12.

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

Husorden:

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder eksempelvis husdyrhold, udestuer etc.

Overdragelse af andelen:

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, der skal opfylde det aldersmæssige krav om at være mellem 60 og 80 år og ikke have hjemmeboende børn. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives. Ved ægtepar kræves dog kun at den ene person opfylder alderskravet. I ganske særlige tilfælde kan dog bestyrelsen dispensere fra alderskravet. De nye andelshavere skal være selvhjulpne.

Stk. 2. Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, der mindst 1 år før har haft fælles husstand med andelshaveren, eller ved bytning mellem andelshavere.
- b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- c) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Stk. 3. Foreningen har ingen pligt til at oprette de i stk. 2 b) og c) nævnte ventelister. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anwise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen.

Overdragelsessum:

§ 15.

Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og den vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overdrager de indestående prioriteter og betale den resterende købesum kontant.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue, optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- d) Det beløb hvortil vurderingsrådet ved seneste alm. vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi forinden omregning efter § i 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et procenttillæg for den eventuelle værdistigning der har fundet sted siden vurderingen. Procenttilægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de 2 seneste almindelige vurderinger, og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme. Dette gælder dog ikke for ejendomme opført efter 31/12 1980.

§ 16.

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

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren og bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønne.

Fremgangsmåden:

§ 17.

Inden aftalens indgåelse skal foreningen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Foreningen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til, at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

§ 18.

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt og delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald:

§ 20.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med ,

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 21.

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

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 14.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse:

§ 22.

Andelshaverne kan opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men dette kan alene ske efter reglerne i §§ 14 – 19 om overførsel af andel.

Eksklusion:

§ 23.

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

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 2) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, eller er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, herunder enhver betaling af ydelser på lån optaget i pengeinstitutter i Assens med sikkerhed stillet af andelsboligforeningen ved ejerpantebrev, som nævnt i § 8, stk. 2, og

medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

- 3) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling:

§ 24.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning
- 2) Forelæggelse af årsberetning og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag til behandling
- 5) Valg af formand
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer
- 7) Valg af administrator
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen, eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som 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 andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver beboer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt, udover sin egen stemme.

§ 26.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele, og tilbehør, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst halvdelen af foreningens medlemmer være tilstede, eller repræsenteret ved fuldmagt.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, væsentlig forandring af fælles bestanddele eller tilbehør, om nyt indskud, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er tilstede og med mindst $\frac{2}{3}$ flertal. Er der ikke mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst $\frac{2}{3}$ flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Evt. klager til myndigheder over generalforsamlingsbeslutninger tilstilles bestyrelsen i kopi.

Administrator er alene ansvarlig for love, foreningens vedtægter og at generalforsamlingens beslutninger overholdes.

§ 27.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§ 28.

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

§ 29.

Stk. 1. Bestyrelsen består af 6 medlemmer der vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer kan vælges:

- a. Andelshavere i foreningen Kildehøjen I
- b. Andelshavere i foreningen Kildehøjen II.

Stk. 3. AB Kildehøjen I har med AB Kildehøjen II aftalt et driftsfælleskab. Som naturlig konsekvens heraf har de to boligforeninger aftalt, at de to foreninger ledes formelt af hver sin bestyrelse, men med personsammenfald, således at der til begge bestyrelser vælges 4 personer med bopæl i AB Kildehøjen I og 2 personer med bopæl i AB Kildehøjen II.

Generalforsamling i foreningerne afholdes på samme tidspunkt og valghandlingen foregår ved opstilling af kandidater på en liste. Beboerne i AB Kildehøjen I forpligter sig til at acceptere valget af de to kandidater, der er valgte af AB Kildehøjen II og beboerne i AB Kildehøjen II forpligter sig til at acceptere valget af de fire kandidater der er valgte i AB Kildehøjen I

Stk. 4. I tilfælde af vakance skal der snarest indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på at vælge et nyt bestyrelsesmedlem således, at der er det antal bestyrelsesmedlemmer, der blev valgt på seneste generalforsamling. Vælges der således et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem, sker det kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

§ 30.

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.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden er tilstede. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 32.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision:

§ 33.

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

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

§ 34.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest en uge før generalforsamlingen.


Opløsning:

§ 35.

Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den retserende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Ændret ved 17.. ordinære generalforsamling den 27. februar 2018.


Ove Mackeprang
Dirigent