Vedtægt

For

Andelsforeningen Antico Frantoio d'Oro

§ 1.
Navn og hjemsted

1.1 Andelsforeningens navn er Andelsforeningen Antico Frantoio d'Oro (i det følgende benævnt "Andelsforeningen)

1.2 Andelsforeningens hjemsted er i Kerteminde Kommune.

§ 2.
Formål

2.1 Andelsforeningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen Piegaro, Frazione Oro, Vocabolo Casavecchia 45 (catastalmente, Vocabolo Castello e Vocabolo Castello 46) med grundareal på 16.260 m^2 (i det følgende benævnt "Ejendommen") og at skabe et ferie-fællesskab for medlemmerne.

2.2 Andelsforeningen opfylder sit formål ved at købe, eje og administrere Ejendommen og stille dennes boafdelinger/lejligheder og øvrige faciliteter til rådighed for Andelsforeningens medlemmer som deltids ferielejligheder.

§ 3.
Medlemmer

3.1 Der udstedes 104 andele i Andelsforeningen. Andelene fordeles på 16 lejligheder i Ejendommen. Hver andel kan ejes af maksimalt 2 myndige fysiske personer, dog kan en fysisk person eje flere andele, dog bortset fra tilfælde nævnt i § 3.3, hvor Projektmager har adgang til at erhverve andele. Hver andel har én stemme, uanset antal ejere.

3.2 Andelsforeningen har indgået totalydelsesaftale med Authentic Residence-3 ApS (herefter kaldet "Projektmager") køb og renovering af Ejendommen, samt salg af Andelsforeningens andele ("Projektkontrakten").

Andelsforeningen udgør 104 andele, som fordeles på følgende måde:

Lejlighedsnummer	Antal tildelte andele
102	**6**
103	**8**
121	**5**
122	**7**
123	**7**

124	**5**
311	**8**
211	**7**
133	**7**
134	**5**
131	**5**
132	**7**
201	**7**
212	**7**
202	**7**
213	**6**
I alt	**104**

I tillæg til ovennævnte lejligheder er der indrettet 2 værelser, som andelshaverne kan disponere over efter bestyrelsens anvisninger.

3.3 Projektmager kan frem til 31. december 2025 eje andele og anvende bookingretten for disse andele, til at lade potentielle Andelshavere prøve og leje de lejligheder, hvortil Projektmager har brugsret. Projektmager kan over for potentielle Andelshavere, der prøver eller lejer lejlighederne, oppebære en sædvanlig markedsleje herfor. Projektmager skal senest på det angivne tidspunkt have solgt de andele Projektmager måtte eje. Andele ejet af Projektmager oppebærer derudover samme rettigheder og pligter som øvrige andele, bortset fra, at Projektmager ved videresalg af sine andele ikke er omfattet af § 8, 10 og 11.

3.4 Andelsforeningen skal til enhver tid have minimum to Andelshavere.

3.5 Nye Andelshavere modtager Andelsforeningens seneste to års regnskab og budget for indeværende år, samt Andelsforeningens vedtægter. Nye Andelshavere accepterer indholdet heraf ved underskrift på tegningsaftalen til Andelsforeningen.

3.6 Nye Andelshavere betaler fællesbidrag til Andelsforeningen fra og med den måned, hvor Andelshaveren indtræder i Andelsforeningen. Der foretages mellem den nye Andelshaver og overdrager en sædvanlig refusion af udgifter og indtægter tilknyttet den overdragede Andel. I forbindelse med Andelsforeningens opstart betales fællesbidrag fra den måned, hvor Andelshaveren tildeles brugsretten til en lejlighed i Ejendommen.

§ 4.
Indskud

4.1 Indskud udgør et beløb, som er fastsat ved stiftelsen. Indskuddet betales kontant.

4.2 Indskuddet for Andelshaverne udgør for hver andel 240.000 kr. plus årlige reguleringer som følge af nettoprisindekset ifølge §4.3. Indskuddet forhøjes med 18.750 kr. med virkning fra det tidspunkt, hvor alle 104 andele er solgt.
I forbindelse med første tegning ved Andelsforeningens opstart tillægges omkostninger, som maksimalt kan udgøre 8 % af indskuddet. Hvorvidt der opkræves omkostninger afgøres ensidigt af Projektmageren.

4.3 Indskuddet reguleres årligt med det danske nettoprisindeks (”NPI”) eller hvis dette indeks ophører, et tilsvarende eller sammenligneligt indeks. Indskuddet reguleres hvert år den 1. januar, første gange den 1. januar 2021, med udviklingen i NPI fra oktober måned to år før reguleringen til oktober måned året før reguleringen. Ved første regulering sker dette dermed på baggrund af udviklingen i NPI fra oktober 2019 til oktober 2020.

4.4 Overdrages en andel overtager den nye Andelshaver den udtrædende Andelshavers andelsbevis og nummer.

§ 5.
Hæftelse

5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud og den til enhver tid foretagne regulering af værdien, for forpligtelser vedrørende Andelsforeningen.

5.2 En udtrædende Andelshaver eller Andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter § 5 stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt Andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.
Brugsretten

6.1 Hver andel har en delt brugsret til en specifik anvist lejlighed i Ejendommen. Hver lejlighed tilknyttes med de i § 3.2 anførte antal andele og dermed brugsretter.

6.2 Andelenes brugsretter til lejligheden styres ved bookingpointsystemet, som tilstræbes indrettet på en sådan måde, at der sker en så rimelig og retfærdig fordeling af brugsretterne i hver lejlighed, herunder under hensyn til lav-, mellem- og højsæson. Hver andel tildeles årligt det samme antal bookingpoint, som anvendes til booking af lejlighederne. Retningslinjerne for fordeling af brugsretten fastlægges af bestyrelsen i en bookingplan, hvor hver andel tillægges gennemsnitligt lige store brugsrettigheder.

6.3 Hver Andelshaver er forpligtet til efter bestyrelsens eller administrators anvisning at registrere på Andelsforeningens bookingplatform, hvilke uger den enkelte Andelshaver har benyttet lejligheden.

6.4 Brugsretten tilknyttet andelen tilkommer alene den/de registrerede indehaver(e) af andelen, samt sammes husstand og familie i op- eller nedadgående livslinje. Nære bekendte til de registrerede indehavere af andelen kan benytte lejlighederne og Ejendommens fællesarealer, efter retningslinjer udstedt af bestyrelsen.

6.5 Brugsretten kan ikke benyttes udover det i § 6.4 anførte, herunder må der ikke foretages nogen form for kommerciel udnyttelse af brugsretten, f.eks. ved udlejning af lejligheden.

6.6 Projektmager er fritaget for brugsretskravene i §§ 6.4 og 6.5 så længe Projektmager besidder andele i Andelsforeningen og Projektmager kan dermed inden for sin brugsret udleje lejligheder med henblik på, at potentielle Andelshavere kan prøve at bo i lejlighederne og på markedsvilkår.

6.7 Andelshaverne kan indbyrdes bytte de til andelen tillagte brugsrettigheder efter nærmere retningslinjer fastsat af bestyrelsen.

6.8 Andelsforeningen er på abonnementsordning tilmeldt bookingplatform hos AndelsHotellerne ApS, indtil aftalen opsiges med et varsel på 1 år til udløbet af et kalenderår. Første gang aftalen kan opsiges er 31. december 2022.

Det er hensigten at udbygge platformen, således de til andelene hørende bookingpoint kan samkøres og anvendes i andre Andelsforeninger, der måtte indgå i et sådant samarbejde.

6.9 Andelsforeningen tillader sådanne krydsende anvendelser, når dette bliver muligt og på nærmere vilkår og retningslinjer fastlagt af bestyrelsen. Andelshavere fra andre foreninger skal minimum underlægges samme restriktioner i brugsretten, som anført i denne vedtægt.

6.10 Projektmager påtænker at færdiggøre Ejendommens lejligheder løbende og løbende aflevere disse til Andelsforeningen. Projektmager og Andelsforeningen ved dennes bestyrelse kan i perioden frem til Projektmagers aflevering af den sidste lejlighed, fastsætte en anden fordeling af brugsretterne end den endelige, således alle Andelshavere fra en start kan deles om de færdiggjorte lejligheder.

§ 7.
Udgifter

7.1 Andelsforeningen budgetterer og aflægger regnskab med udgifterne fordelt i to grupper:

7.2 Første gruppe: Driftsudgifter, som udgør udgiftstyperne ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse og istandsættelse, nyanskaffelser, vicevært, gartner, abonnementer (internet, antenne, hjemmesider, booking- og regnskabsprogram og lignende), administration mv. Generalforsamlingen vedtager omfanget og størrelsen af udgifterne.

7.3 Driftsudgifterne fastsættes til enhver tid bindende af generalforsamlingen og fordeles i forhold til andele. Ændring af det indbyrdes fordelingsforhold kræver enstemmighed på generalforsamlingen.

7.4 Driftsudgifterne betales til Andelsforeningens anviste konto månedligt senest den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af en andels driftsudgifter, kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling.

7.5 Anden gruppe: Forbrugsudgifter, som udgør udgiftstyperne el, vand, varme, gas, rengøring, vask af linned mv. Udgiftstypen knytter sig til den enkelte lejlighed og afhænger af hvor mange uger den enkelte Andelshaver udnytter sin brugsret.

7.6 Aconto for forbrugsudgifterne fastsættes af bestyrelsen og godkendes endeligt af generalforsamlingen og fordeles i forhold til andele. Forbrugsudgifterne afregnes endeligt over for hver andel på baggrund af det faktisk antal uger andelen har benyttet sin brugsret. Grundlaget for fordelingen af forbrugsudgifter er Andelshavernes indberetning af deres faktiske anvendelse af lejlighederne.

7.7 Forbrugsudgifterne betales til Andelsforeningens anviste konto månedligt senest den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af en andels driftsudgifter, kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling.

7.8 Hvert år senest samtidig med ordinær aflæggelse af årsrapport, udarbejdes der er forbrugsregnskab, som foretager endelig regulering af forbruget. Efter- eller tilbagebetalinger forfalder sammen med den anden aconto opkrævning efter aflæggelsen af forbrugsregnskabet.

7.9 Udgået

7.10 Andelsforeningen er berettiget til over for brugere, der ikke er medlem af Andelsforeningen, men benytter lejlighederne som følge af et eventuelt krydsende bookingsystem, at opkræve et fast forbrugsbidrag for den periode, den eksterne Andelshaver benytter lejligheden og Ejendommen. Opkrævningen skal udgøre det anslåede faktiske forbrug med tillæg af op til 20 %. Opkrævningen er over for den eksterne Andelshaver endelig og ikke genstand for yderligere regulering.

7.11 Andelsforeningen er på abonnementsordning tilmeldt regnskabsordning hos AndelsHotellerne ApS indtil aftalen opsiges med et varsel på 1 år til udløbet af et kalenderår. Første gang aftalen kan opsiges er 31. december 2022.

§ 8.
Udtræden

8.1 Ønsker en Andelshaver at udtræde af Andelsforeningen, er Andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 8.2 til en anden. Bestyrelsen skal godkende den nye Andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

8.2 Fortrinsret til at overtage en andel skal gives i nedenstående rækkefølge og for hver andel, der overdrages, uanset om andelen ejes og sælges af samme fysiske person:

A Andelshaverens medejer af andelen, ægtefælle, børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med Andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B Andre Andelshavere, således, at Andelshavere med brugsret til samme lejlighed, som den sælgende Andelshaver, efter anciennitet går forud for øvrige Andelshavere. Herefter tilbydes de øvrige Andelshavere ligeledes efter anciennitet, startende hos den Andelshaver, der ved sidste udtræden ikke fik tilbudt andel.

C Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for administration af ventelisten, herunder blandt andet fastsættelse af et gebyr for indtegning, fastsætte hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

8.3 Proceduren i § 8.2 A-C skal af bestyrelsen være gennemført senest 2 måneder efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, at andelen ønskes overdraget. Proceduren i § 8.2 skal gennemføres for alle på samme pris og vilkår. Hvis den sælgende Andelshaver ændrer pris og vilkår skal proceduren gentages. Bestyrelsen er berettiget til at fastsætte nærmere regler og retningslinjer for proceduren, herunder vedtage gennemførelse af denne ved elektronisk kommunikation.

§ 9.
Pris

9.1 Prisen og øvrige vilkår for overdragelsen af andelen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A Værdien af andelen kan aldrig overstige det for andelen i § 4 fastsatte indskud med tillæg af eventuelle reguleringer.

B Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

C Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bestyrelsen kan indstille til generalforsamlingens godkendelse, at generelle investeringer i forbedringer kan tillægges andelens værdi.

9.2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

9.3 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren og erhververen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af Andelsforeningens bestyrelse.

§ 10.
Fremgangsmåde

10.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af Andelsforeningens vedtægter, seneste to årsrapporter og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for

andelen, eventuelle forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

10.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Andelsforeningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et rimeligt gebyr for overdragelsen. Andelsforeningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning af købesummen for overdragelsen, herunder i tilfælde af tvangssalg eller -auktion.

10.3 Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på Andelsforeningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til Andelsforeningen senest 14 hverdage før overtagelsesdagen.

10.4 Andelsforeningen afregner ± efter fradrag af sine tilgodehavender ± provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den udtrædende Andelshaver.

10.5 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende Andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden drifts- og forbrugsudgifter, efterbetaling af forbrugsudgifter og lignende. Eventuelt tilbageholdte beløb afregnes til den fraflyttende Andelshaver, når regnskabet for forbruget er udarbejdet.

10.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag skal afregnes hurtigst muligt og senest 4 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 11.
Dødsfald

11.1 I tilfælde af en Andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og anvende brugsretten til lejligheden.

11.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel ved hans død. Erhververen skal i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen.

11.3 Ved dødsboets overdragelse af andelen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 9 - 10 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 9 - 10 tilsvarende anvendelse.

11.4 Andelen skal overdrages efter disse regler senest den 1. i den måned, der indtræder næstef-

ter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny Andelshaver indtrådt forinden, bortsælges andelen af bestyrelsen i henhold til § 8, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 10.

§ 12.
Opsigelse

12.1 En Andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af Andelsforeningen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 8 - 11 om overførsel af andelen.

§ 13.
Husorden

13.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle Andelshavere fastsætte regler for husorden m.v.

13.2 Bestyrelsen kan til enhver tid bindende for alle Andelshavere fastsætte regler for husorden mv., som efterfølgende af bestyrelsen skal søges godkendt af generalforsamlingen ved førstkommende generalforsamling.

13.3 Enhver Andelshaver og de personer der opholder sig i lejlighederne og på Ejendommen, er forpligtet til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtrædelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af Andelshaveren, jf. § 14.

§ 14.
Eksklusion

14.1 Bestyrelsen kan beslutte at ekskludere et medlem af Andelsforeningen, og samtidig bringe medlemmets brugsret til en lejlighed til ophør i følgende tilfælde:

A Såfremt en Andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, fastsat bidrag til driftsomkostninger og forbrugsudgifter, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.

B Såfremt en Andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for Andelsforeningens virksomhed eller andre Andelshavere, herunder overtræder lokale love.

C Såfremt en Andelshaver i forbindelse med overdragelse af en andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

D Såfremt en Andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter den danske lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

E Såfremt Andelshaveren groft overtræder bestemmelser i nærværende vedtægt, eller såfremt Andelshaveren groft overtræder den af bestyrelsen og/eller generalforsamlingen vedtagne husorden.

14.2 I tilfælde af eksklusion jfr. § 14.1. har bestyrelsen ret til at iværksætte salg af andelen jfr. § 8.2. Salgsprisen afregnes med den ekskluderede efter modregning af evt. gæld til Andelsforeningen.

§ 15.
Generalforsamling

15.1 Andelsforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

15.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.
Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og fastsættelse af aconto forbrugsudgifter.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.
8. Eventuelt

15.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af Andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 16.
Indkaldelse

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

16.2 Generalforsamlingen afholdes på en af bestyrelsen valgt lokation i Danmark. Generalforsamlingen gennemføres på dansk, ligesom de på generalforsamlingen skriftlige forhold skal foregå på dansk.

16.3 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen.

16.4 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller Andelshaverne ved mail eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

16.5 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver Andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

16.6 Hver andel giver en stemme. En Andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner, et myndigt husstandsmedlem, til en anden Andelshaver eller til bestyrelsen.

16.7 Generalforsamlingen kan, hvis bestyrelsen skønner det formålstjenligt, gennemføres helt eller delvist elektronisk, hvor der til generalforsamlingen skal sikres såvel lyd som videoadgang. Det skal her sikres, at alle har mulighed for at fremlægge forslag og deltage i afgivelse af stemmer.

§ 17.
Flertal

17.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 3. Afstemninger foregår ved håndsoprækning, medmindre én eller flere forlanger hemmelig afstemning, som så skal gennemføres af dirigenten.

17.2 Forslag **om** vedtægtsændringer, **om** nyt indskud, **om** regulering af det indbyrdes forhold for fordeling af omkostninger, **om** iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis dette ville kræve en forhøjelse af driftsomkostningerne på mere end 15 %, **om** henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 15 % af den hidtidige driftsomkostning og **om** optagelse af finansiering, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

17.3 Forslag om salg af fast ejendom eller om Andelsforeningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 18.
Dirigent m.v.

18.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Det er dirigenten, som afgør generalforsamlingens lovlighed, ligesom dirigenten leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

18.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles Andelshaverne på hjemmesiden senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 19.
Klageadgang

19.1 Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af den/de Andelshavere, beslutningen berører, indbringes for generalforsamlingen. Ønskes et forhold af en Andelshaver indbragt for generalforsamlingen, skal Andelshaveren meddele bestyrelsen dette senest 2 måneder efter beslutningen er meddelt Andelshaveren.

19.2 På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sine beslutninger skriftligt.

19.3 Indbringelse af sagen for generalforsamlingen har opsættende virkning, bortset fra i tilfælde af eksklusion, hvor den ekskluderede Andelshaver ikke kan benytte sin brugsret fra bestyrelsens eksklusion og frem til generalforsamlingen, såfremt Andelshaveren benytter sin ret til at indbringe forholdet for generalforsamlingen.

§ 20.
Bestyrelse

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

§ 21.
Bestyrelsesmedlemmer

21.1 Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, hvor halvdelen vælges på lige og halvdelen på ulige år. Genvalg kan finde sted. Ved første valg afgøres ved lodtrækning, hvem der er valgt for et år, og hvem der er valgt for to år. Bestyrelsen vælger selv sin formand.

21.2 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges Andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.

21.3 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 22.
Møder

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

22.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer er til stede. Beslutninger træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer med simpel stemmeflerhed efter antallet af bestyrelsesmedlemmer. Formandens stemme er afgørende ved stemmelighed.

22.3 Bestyrelsen kan udarbejde en forretningsorden, hvori nærmere skal fastsættes bestemmelser om bestyrelsens udførelse af deres hverv.

§ 23.
Tegningsret

23.1 Andelsforeningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 24.
Administration

24.1 Generalforsamlingen kan vælge et administrationsselskab til som administrator at forestå Ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Andelsforeningen har uopsigelig aftale med AndelsHotellerne ApS for en treårig periode fra 1. januar 2020 til 31. december 2022, i hvilken periode administrator alene kan afsættes, hvis administrator groft eller væsentligt misligholder sine forpligtelser.

24.2 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for Andelsforeningen, Andelshaverne og tredjemand tegner Andelsforeningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

§ 25.
Regnskab

25.1 Andelsforeningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog skal 1. regnskabsår være længst muligt efter årsregnskabslovens regler.

§ 26.
Revision

26.1 Foreningens regnskaber revideres af 2 revisorer, der vælges af generalforsamlingen blandt foreningens medlemmer. Revisorerne vælges for 1 år ad gangen.

§ 27.
Årsrapport

27.1 Årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til Andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 28.
Opløsning

28.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

28.2 Efter realisation af Andelsforeningens aktiver og betaling af eventuel gæld, deles den resterende formue mellem de til den tid værende Andelshavere efter andele.

§ 29.
Lovvalg og værneting

29.1 Enhver tvist skal søges løst i mindelighed. Lykkes dette ikke, skal enhver tvist, som relaterer sig til eller udspringer af Andelsforeningen, herunder overdragelse af andele, afgøres efter dansk ret og med Retten i Odense som første instans.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 6. december 2019.

Ændret på generalforsamlingen den 29.08.2021.

Ændret på generalforsamlingen den 24.04.2022.

Ændret på generalforsamlingen den 19.03.2023