

Vedtægter

for

A/B Thingstedgaard

Indhold

	<i>sidenummer</i>
Indhold.....	2
Navn, hjemsted og formål.....	3
Medlemmer.....	3
Indskud.....	4
Hæftelse.....	4
Boligaftale.....	5
Boligafgift.....	5
Vedligeholdelse.....	6
Forandringer.....	6
Fremleje.....	7
Husorden.....	7
Overdragelse.....	7
Dødsfald.....	9
Samlivsophævelse.....	9
Opsigelse.....	10
Købesum.....	10
Finansiering af købesum.....	11
Fremgangsmåde.....	11
Eksklusion.....	12
Generalforsamling.....	13
Bestyrelsen.....	15
Bestyrelsesmøder.....	16
Tegningsregel.....	17
Administration.....	17
Regnskab og revision.....	18
Opløsning.....	18
Arbejdsdage.....	19
Midlertidige bestemmelser.....	19

Navn, hjemsted og formål

§ 1

- 1.01. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Thingstedgaard.
- 1.02. Foreningens hjemsted er Allerød Kommune.

§ 2

- 2.01. Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. 13 a Høvelte By, Blovstrød, beliggende Bregnerødvej 156 – 164 B, 3460 Birkerød.

Medlemmer

§ 3

- 3.01. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.
- 3.02. Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.
- 3.03. Hver medlem må kun have brugsret til maksimalt to boliger, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.
- 3.04. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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, 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 § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 § 23.

Indskud

§ 4

- 4.01. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 500,00 pr. m². Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.
- 4.02. Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

Hæftelse

§ 5

- 5.01. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.
- 5.02. Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- 5.03. Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- 6.01. 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 indbyrdes værdi.

§ 7

- 7.01. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 4 a.
- 7.02. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

- 7.03. 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

- 8.01. Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 9

- 9.01. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

En andelshaver kan indbetale et kontant beløb til foreningen mod nedsættelse af boligafgiften. Boligafgiften nedsættes med et beløb svarende til den besparelse foreningen opnår ved indfrielse af lån. Det indbetalte beløb vil blive indbetalt som ekstraordinært andelsindskud og vil henstå som andelsindskud der ved salg alene kan opkræves hos ny andelshaver som andelsværdi krone til krone.

- 9.02. Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.

Vedligeholdelse

§ 10

- 10.01. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 10.02. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- 10.03. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.
- 10.04. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11

- 11.01. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.
- 11.02. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- 11.03. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, op-sætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.
- 11.04. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Fremleje

§ 12

- 12.01. En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig. Fremlejen skal godkendes af bestyrelsen.
- 12.02. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 13

- 13.01. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3. Generalforsamlingen kan træffe beslutning om, at brud på husordenen vil kunne sanktioneres med en bød på op til 500,00 kr.
- 13.02. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13.03. Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14

- 14.01. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:
- a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, søskende, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.

- c) Sammenlægning: For at få et stabilt klientel i ejendommen tilgodeses muligheden for fysisk lejlighedssammenlægning. Der godkendes kun vandrette sammenlægninger. Det sammenlagte må maksimalt udgøre det antal etagekvadratmeter, som kommunen kan godkende, ligesom der ikke må inddrages fællesareal i sammenlægningen, eksempelvis i form af repos eller lignende. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til én lejlighed.
 - d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
 - e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
 - f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.
- 14.02. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
- 14.03. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger efter modtagelse af vurderingsrapporten jf. 20.02. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.
- 14.04. Ved sammenlægning af to andele, jf. § 14, c, udstedes et nyt andelsbevis for den sammenlagte bolig når denne fremstår som én bolig. Den sammenlagte bolig har dog allerede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun 1 stemme. Sammenlægningen skal være tilendebragt indenfor 6 måneder efter at andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 11.

§ 15

- 15.01. Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra c indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16

- 16.01. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles hus-

stand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

Dødsfald

§ 17

- 17.01. Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.
- 17.02. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- 17.03. Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:
- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
 - b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
 - c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
- 17.04. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.
- 17.05. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18

- 18.01. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.
- 18.02. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19

- 19.01. Andelshaveren kan opsigse boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

Købesum

§ 20

- 20.01. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
 - b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 20.02. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Finansiering af købesum

§ 21

- 21.01. Køber kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån i et pengeinstitut efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 22

- 22.01. Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.
- 22.02. 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. 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 § 24 om eksklusion.
- 22.03. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Fremgangsmåde

§ 23

- 23.01. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt

eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- 23.02. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Omkostningerne forbundet med aftalens udarbejdelse betales af køber. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren 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.
- 23.03. Overdragelsessummen skal senest to 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.
- 23.04. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 23.05. Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 23.06. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

Eksklusion

§ 24

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

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
 - e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - h) Når en pantøver der har overtaget brugsretten af en andel efter tvangsauktion, ikke har solgt andelen senest 12 måneder efter auktionsdagen.
- 24.02. Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.
- 24.03. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 25

- 25.01. Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Valg af referent.

- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

- 25.02. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26

- 26.01. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 26.02. Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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.
- 26.03. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26.04. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27

27.01. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

27.02. Vedtagelse af forslag om

- a) nyt indskud,
- b) regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6.
- c) iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
- d) salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
- e) vedtægtsændringer.
- f) foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 28

28.01. Referat af generalforsamlingen underskrives af formanden og/eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem i forening. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 29

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

- 29.02. Bestyrelsen kan træffe beslutning om pantsætning til sikkerhed for et nyt lån, såfremt lånet i sin helhed anvendes til at nedbringe eksisterende gæld. En sådan beslutning skal dog tiltrædes af foreningens revisor eller administrator.

§ 30

- 30.01. Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 30.02. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- 30.03. Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.
- 30.04. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelses-medlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- 30.05. Såfremt formanden fratræder i valgperioden, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Ved denne generalforsamling vælges ny formand for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Bestyrelsesmøder

§ 31

- 31.01. 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.
- 31.02. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 31.03. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- 32.01. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.
- 32.02. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 32.03. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 32.04. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen gælder alene nedkonvertering og den omfatter ikke omlægning til realkreditlån med variabel rente. Bemyndigelsen omfatter endvidere omlægning af kassekredit til realkreditbelåning. Formålet med omlægningen må alene være at opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse og må ikke indebære fremkomst af kontant provenu.

Tegningsregel

§ 33

- 33.01. Foreningen tegnes af formanden og/eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

§ 34

- 34.01. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision

§ 35

- 35.01. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.
- 35.02. Regnskabsåret er 01.01 til 31.12. Første regnskabsår løber fra 1.1.2006 til 31.12.2006.
- 35.03. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36

- 36.01. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 36.02. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 37

- 37.01. Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 37.02. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Arbejdsdage

§ 38

- 38.01. Alle andelshavere er forpligtet til at deltage i vedligeholdelsesdage på ejendommen. Der skal udføres arbejde svarende til 30 timer pr. år. Eller 3 arbejdsdage indkaldt af bestyrelsen.
- 38.02. Arbejdsdagene varsles ikke, men udføres efter eget initiativ.
- 38.03. Arbejdet skal være udført inden den. 31. oktober hvert år, hvor timeregnskab skal være afleveret til formanden.
Udføres der ikke fællesarbejde på ejendommen opkræves der kr. 1.000,00 pr. udeblivende arbejdsdag. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 24.01. b).
- 38.04. Fremlejere er ligeledes forpligtede til at deltage i de varslede arbejdsdage på samme vilkår som andelshavere.

Midlertidige bestemmelser

§ 39

- 39.01. En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkomende generalforsamling.
- 39.02. Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- 39.03. Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 39.04. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.
- 39.05. Overdragelse uden fraflytning. En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. februar 2005.

Ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 31. maj 2007 (§ 38, stk. 1 og § 38, stk. 3).

Ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 15. maj 2008 (§ 38, stk. 1).

Ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26. maj 2010 (§38. stk. 3, nyt stk. 4 samt § 24, stk. 1., litra a og b samt nyt litra h).

Ændringer vedtaget den 25. maj 2011 (tilføjelse til § 9, stk. 1).

Ændringer vedtaget den 18. maj 2016 (§ 1 stk. 1 foreningens navn samt § 38, stk. 1).

I bestyrelsen:

(formand) Olmo Ruff

Mikael Munk

Olmo Ruff