

Vedtægter

for

A/B Thingstedgaard

Indhold

	<i>sidenummer</i>
Vedtægter	1
Indhold.....	2
Medlemmer.....	3
Indskud	4
Hæftelse	4
Boligaftale	5
Boligafgift	5
Vedligeholdelse.....	5
Forandringer.....	6
Fremleje.....	9
Husorden	9
Overdragelse.....	10
Dødsfald.....	11
Samlivsophævelse	12
Opsigelse.....	12
Købesum.....	12
Finansiering af købesum	13
Fremgangsmåde	14
Eksklusion	15
Generalforsamling	16
Bestyrelsen	18
Bestyrelsesmøder	19
Tegningsregel.....	20
Administration	20
Regnskab og revision	20
Opløsning	21
Arbejdsdage	21
Midlertidige bestemmelser	22

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. Hvert medlem må kun have brugsret til maksimalt én bolig, 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 panthaver. 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 dennes 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 ud-

skiftninger 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 eller er en andelshaveres forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, 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. Bestyrelsen kan, ved gentagende tilfælde eller ved særlig grov misligholdelse, på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den nødvendige reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.
- 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. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførselstidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.
- 11.02. Forandringer, herunder eksempelvis renovering af badeværelser, renovering af køkkener, ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringer vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

- 11.03. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvaret for jf. § 10, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhenigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- 11.04. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forhold til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, dokumenteret ved faktura og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsige pålægge denne udgifter.
- 11.05. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.
- 11.06. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssigt korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.
- 11.07. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, hvilket først må ske, når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orien-

teres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet ”som udført”. Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

- 11.08. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den køvende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så den køvende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den køvende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af tidligere andelshavere, herunder sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.
- 11.09. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrums til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmesoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, kan påføres udgifter i den forbindelse.
- 11.10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedli-

geholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

- 11.11. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre en af bestyrelsen godkendt forandring. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med minimum 4 uger.

Ved arbejder som påvirker naboeligheder, er det den andelshaver, der igangsætter projektet, som står for al økonomi i forhold til arbejder og reetablering af de ændrede, hhv. beskadigede bygningsdele eller inventar. Dette arbejde må på ingen måde forringe naboeligheden, hverken konstruktionsmæssigt eller visuelt. En evt. tvist afgøres af syns-/skønsmanden, der bruges af foreningen. Honoraret til syn-/skønsmanden er foreningen uvedkommende og fordeles mellem de 2 andelshavere efter syns-/skønsmandens afgørelse.

Fremleje

§ 12

- 12.01. En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin bolig. Der kan maksimalt opkræves en leje for udlejningen/udlånet svarende til andelshavers egen månedlige betaling af boligafgift + 25%. Der må ikke opkræves ekstra for forbrug, som vand, varme, elektricitet m.v., udover de beløb andelshaver selv betaler. Det er andelshaverens eget ansvar, om lejen i øvrigt lovligt kan opkræves i henhold til lejelovgivningen. Der kan maksimalt fremlejes i 2 år. Fremlejen skal godkendes af bestyrelsen. Man kan tidligst igen søge om fremleje 1 år efter en endt fremleje, i hvilken periode man skal have folkeregisteradresse i andelsboligen.
- 12.02. En andelshaver kan uanset stk. 1 udleje sin bolig til familie i lige op- og nedgående linje samt til søskende uden tidsbegrænsning.
- 12.03. 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 bod 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 e 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 husstand 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 opsig 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. Fraflyttende andelshaver skal forinden vurderingen jf. stk. 3 indhente godkendelse af såvel el- som vvs-installationer i boligen. Godkendelsen skal foretages af hhv. en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør. Bestyrelsen kan kræve, at installationseftersynene skal udføres af ejendommens sædvanlige installatører. Sælger er, inden overtagelsesdagen, forpligtet til at udbedre ulovlige forhold, der konstateres ved disse installationseftersyn. Honorarerne til de respektive installatører for eftersynene betales af den indflyttende andelshaver.

20.03 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 månedssydelser 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 har igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, og andelshaver trods påkrav ikke foretager nødvendig reetablering, renholdelse, istandsættelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11.
 - e) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.

- f) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - g) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - h) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - i) Når en panthaver 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, e og h, 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, ¼ 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 general-

forsamling 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 førstkomende 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 forstås 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.

Kommunikation

§ 39

- 39.01 Bestyrelsen, administrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, mv. digitalt, fremlagt via e-boks, e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende udbredt fildeling.
- 39.02 Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse, cpr- og telefonnummer eller tilsvarende for digital kommunikation, til bestyrelsen eller administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at opdatere/indmelde ændringer i oplysningerne.

- 39.03 Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende udbredt fildeling skal anses for fremkommet.
- 39.04 Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter kan andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation kræve at modtage i fysisk form, omdelt eller pr post. Kravet herom skal stilles skriftligt til bestyrelse eller administrator. Foreningen kan opkræve et passende gebyr hos andelshaver svarende til distributionen.
- 39.05 Bestyrelsen og administrator er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Midlertidige bestemmelser

§ 40

- 40.01. 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 førstkommende generalforsamling.
- 40.02. 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, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- 40.03. Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 40.04. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.
- 40.05. 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, med ændringer vedtaget på generalforsamling den:

- 31. maj 2007 (§ 38 stk. 1 og § 38, stk. 3).

- 15. maj 2008 (§ 38 stk. 1).
- 26. maj 2010 (§ 38 stk. 3, nyt stk. 4 samt § 24, stk. 1., litra a og b samt nyt litra h)
- 25. maj 2011 (tilføjelse til § 9, stk. 1).
- 18. maj 2016 (§ 1 stk. 1 foreningens navn samt § 38, stk. 1).
- 4. maj 2018 (ny § 39 om kommunikation).
- 8. marts 2022 (§ 12 stk. 1).
- 7. maj 2024 (§10 stk. 3, § 11 samt § 24 ny d) og stk. 2).

---ooo000ooo---

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside
Underskrevet af bestyrelsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mark Lau

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mark Lau

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: 5c14f614-364c-4699-8a4d-618392f39674

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 16:29:36

Underskrevet med MitID



Harald William Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Harald William Meyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: f4113c2a-e2d1-4e3d-b638-05e681d17d81

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2024 kl.: 09:12:47

Underskrevet med MitID



Sebastian Hald

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sebastian Mølgaard Hald

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: 2363fdb9-6296-40f9-9ff5-99704f471c71

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 06:32:56

Underskrevet med MitID



Klaus Aagaard Thorslund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Aagaard Thorslund

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Thingstedgaard (162)

ID: 49345092-8999-4b45-a091-9976ab9ad7b8

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 16:37:38

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 46945ckRUxm251777238