

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Vedtægter - maj 2018

Udfærdiget 16. juni 1992.

Korrigeret med efterfølgende ændringer.

Senest revideret jf. generalforsamling 17. maj 2018

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er:

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Foreningens hjemsted er:

Tingvej 3-53 og Tingvej 6-14
Allerød kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje, drive og vedligeholde matr.nr.12ab m.fl.Lynge by, Lynge, i Allerød kommune.

Medlemmer

§ 3

Stk. 1: Som medlem kan optages enhver myndig person, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom. Medlemsskabet kan kun vedrøre den bolig, brugsretten omfatter.

Stk.. 2: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt en andel på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift m. v., som opkræves af foreningen indtil andelen er videresolgt, men har i øvrigt ikke ret til at fremleje andelen og ikke ret til at stemme eller stille forslag på foreningens generalforsamling.

Senest 6 måneder efter auktionsdagen skal andelen være videresolgt efter reglerne i § 14 stk. 3d) til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Hvis dette ikke er sket overtager andelsboligforeningen salget efter reglerne i § 14 stk. 3c) og d), § 16 og § 17.

Stk. 3: Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet

til at bebo denne, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud nærmere fastsat således, at summen af medlemmernes samlede indskud i alt svarer til 20 % af bygningens anskaffelsessum med tillæg af eventuelle forbedringer.

§ 5

Stk. 1: Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt pant haverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2: For lån som optages af foreningen efter 1. maj 2011 i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3: Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Alle medlemmer har andel i foreningens formue svarende til det for den enkelte andelsbolig gældende fordelingstal. Der gælder følgende fordelingstal for andelsboligerne.

Type D	5 stk. 177/4900
Type E	11 stk. 161/4900

Type F	4 stk. 161/4900
Type G	1 stk. 144/4900
Type H	1 stk. 144/4900
Type J	3 stk. 164/4900
Type K	1 stk. 164/4900
Type L	3 stk. 164/4900
Type M	1 stk. 164/4900

§ 7

Stk. 1: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i.h.t. andelsboligforeningsloven § 4 a.

Stk. 2: For andelen udstedes andelsbevis, som lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 3: Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Boligaftale, boligafgift

§ 8

Stk. 1: En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Stk. 2: Alle medlemmer er forpligtet til at overholde foreningens vedtægter og øvrige bestemmelser, som vedtages på generalforsam-

lingen samt at betale boligafgift, som angivet i § 9.

Stk. 3: Boligafgiften betales månedligt den første bankdag efter den 3. i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Stk. 1: Boligafgiftens størrelse fastsættes på budgetgeneralforsamlingen, idet foreningens budgetterede udgifter til kreditforening, ejendoms-skat og vedligeholdelseskonto fordeles mellem andelshaverne i forhold til fordelingstal som anført i § 6. Alle øvrige budgetterede driftsudgifter fordeles ligeligt mellem andelshaverne med 1/30 til hver.

Stk. 2: I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forøge boligafgiften med de hertil nødvendige beløb, indtil næste generalforsamling måtte fastsætte boligafgiftens størrelse.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Stk. 1: Al indvendig og udvendig vedligeholdelse af andelsboligen, herunder renholdelse og vedligeholdelse af evt. haveareal, hvortil andelshaveren har enebrugsret, påhviler den enkelte andelshaver jfr. dog undtagelserne i stk. 4.

Stk. 2: Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, jfr. dog undtagelserne i stk. 4. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også vedligeholdelse mod slid og ælde.

Stk. 3 Såfremt en andelshaver forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23.

Stk. 4: Foreningen har vedligeholdelsespligt for udvendige dele af bygningerne, herunder yderdøre og vinduer bortset fra udskiftning af punkterede termoruder. Endvidere varetager foreningen vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt faste vand-, afløbs- og elinstallationer, ligesom fælles forsyningsledninger i jord, fælleshus, fællesarealer, parkeringspladser og udvendig belysning på fællesarealer vedligeholdes af foreningen.

Hegn og flisebelægninger m.v. i havearealer vedligeholdes af andelshaveren.

Der henvises i øvrigt til notat af 9. februar 2005.

Stk. 5: Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte generelle forbedringer og vedligeholdelser, kan et medlem ikke modsætte sig disses gennemførelse.

Stk. 6: Der afholdes hvert år to arbejdsdage, hvor mindst en beboer pr. husstand har pligt til at deltage. Datoerne offentliggøres ved skriftlig meddelelse mindst 1 måned før arbejdsdagen.

Stk.7: Er en husstand forhindret i at deltage i en arbejdsdag, kan de vælge at betale en afgift på 300 DKK. eller få tildelt en opgave, der kan udføres på andet tidspunkt. Bestyrelsen administrerer tildelingen af opgaver og efterser udførelsen af samme.

Stk.8: Husstande, der hverken deltager i arbejdsdage eller henvender sig for at få tildelt en opgave, vil blive opkrævet en afgift jf. stk. 7 ved først kommende månedsskifte. Opkrævet afgift anvendes til vedligeholdelse af fællesarealerne.

Forandringer

§ 11

Stk. 1: Andelshaverne er berettiget til at foretage indvendige forandringer i boligen under forudsætning af, at dette ikke medfører forringelse af boligen. Inden forandringerne udføres, skal det skriftligt anmeldes til bestyrelsen senest 3 uger før arbejdet ønskes påbegyndt. Arbejdet må ikke påbegyndes før bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Stk. 2: Såfremt forandringer ønskes udført af hensyn til ældres eller handicappedes behov, kan bestyrelsen kun nægte godkendelse, hvis forandringen medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3: Udvendige forandringer, herunder forandringer af facader, materiale og farvevalg, redskabsskure og hegn, kan kun ske med samtykke fra såvel andelsboligforeningens bestyrelse samt kommunen, hvor denne er påtaleberettiget.

Stk. 4: Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med byggelovgivning og andre offentlige forskrifter. Hvor dette kræves skal ændringer udføres af autoriserede håndværkere. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte og godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

Udlejning m.v.

§ 12

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fremleje eller udlåne sin bolig skal dette skriftligt meddeles bestyrelsen. Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremleje eller udlånet og betingelserne herfor.

Stk. 2: En andelshaver, som har beboet boligen i mindst et halvt år, kan fremleje eller udlåne sin bolig i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven, d.v.s. når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste eller lignende. Fremlejen eller udlånet kan gælde for en periode på maksimalt 2 år. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet eller udlånt, skal andelshaveren bebo boligen i mindst 1 år, før ny fremleje eller nyt udlån kan godkendes.

Stk. 3: Fremleje eller udlån kan ikke tillades efter andelshaverens fraflytning eller efter dødsfald.

Stk. 4: Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

Husorden m.v.

§ 13

Stk. 1: Foreningens parkeringspladser kan benyttes efter gældende bestemmelser. Foreningens øvrige pladser og adgangsveje må ikke benyttes til parkering.

Stk. 2: Foreningens fælleshus kan bruges eller lejes i henhold til gældende bestemmelser.

Stk. 3: Andelshaverne er altid berettiget til at holde husdyr (hund, kat og mindre dyr, som holdes i bur, ude eller inde), hvis dette kan ske

uden væsentlig gene for de omkringboende. Generalforsamlingen kan i øvrigt fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold, men således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død..

Overdragelse af andelen

§ 14

Stk. 1: Hvis en andelshaver ønsker at fraflytte sin bolig, skal andelshaveren skriftligt meddele dette til bestyrelsen, og samtidigt oplyse om andelen skal overtages i henhold til stk. 3a), forudsat at han/hun har beboet andelen i mindst 6 måneder.

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.

Stk. 2: Hvis andelshaveren ikke har beboet andelen i mindst 6 måneder inden fraflytning, overgår retten til anvisning af salg til bestyrelsen, der herefter vil tilbyde andelen til den, der står for tur på den interne subsidært på den eksterne venteliste.

Stk. 3: Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, søskende, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

b) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Efter 2 afslag går retten dog videre til den næste på listen. Fortrinsretten er dog

betinget af, at den bolig der frigøres, skal tilbydes til personer på intern og ekstern venteliste efter reglerne i nærværende stk. 3 b), c) og d).

c) Hvis ingen efter nærværende stk. 3 a) eller b) ønsker at overtage andelen, overgår retten til anvisning af salg til bestyrelsen, der herefter vil udsende meddelelse til personerne på ekstern venteliste om, at en andel er til salg og samtidigt angive salgspris og øvrige relevante oplysninger. Interesserede skal give svar indenfor 14 dage og der gives mulighed for, at ventelistepersonen kan tilbyde en lavere købspris end den angivne salgspris. Ventelistepersoner, der ikke afgiver købstilbud, vil ikke blive spurgt igen, selvom salgsprisen på andelen sættes ned.

Bestyrelsen vil tilbyde andelen til den, der står øverst på ventelisten og som samtidigt accepterer salgspris og salgsbetingelser.

d) Såfremt ingen på ventelisten vil overtage andelen til den angivne salgspris, kan sælgeren, eventuelt ved brug af ejendomsmægler, sælge andelen til en person, som ikke er optaget på ventelisten eller sælgeren kan acceptere et tilbud, som er afgivet af en ventelisteperson.

Andelen må ikke sælges for et beløb, der er lavere end det, der er tilbudt af en ventelisteperson, idet denne da skal have mulighed for at købe til den tilbudte pris.

Stk. 4: Tvangssalg af en andel i andelsboligforeningen i henhold til fogedrettens beslutning, jfr. §6b i "Lov om andelsboligforeninger" foretages af andelsboligforeningen efter bestemmelserne i nærværende §14 stk.3. Vedrørende fremgangsmåden henvises til ovennævnte §6b.

Hvis andelen begæres solgt på tvangsauktion, skal personer, der er optaget på foreningens ventelister underrettes, så de har mulighed for at afgive tilbud på tvangsauktionen.

Andelen må ikke sælges til en pris, der er højere end det fremgår af §16.

Venteliste

§ 15

Stk. 1: Der fremsendes til ansøgeren information om boligtyper, husleje, andelsindskud samt et spørgeskema. Optagelse på ekstern venteliste sker fra den dato, hvor besvaret spørgeskema, samt indskud er modtaget i foreningen.

Ansøgeren henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside, tingparken.dk.

Stk. 2: Optagelse på ekstern venteliste sker efter følgende regler:

Der opkræves et indskud ved optagelse på kr. 150. Indbetaling efter 1. juli gælder for resten af året + det efterfølgende kalenderår. Ved indbetaling før 1. juli, dækker indskuddet kun indeværende kalenderår.

Efterfølgende opkræves gebyr på kr. 50 pr. år.

Overdragelsessum

§ 16

Stk. 1: Prisen for andel og bolig, herunder aftaler under stk. 3 og 4 skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2: Ved overdragelse af en andel må prisen således ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, evt. forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning.

Værdien af andelen i foreningens formue fastlægges som den andelsværdi, der var gældende på aftaletidspunktet.

Undtagelse herfra gælder, hvis sælger lovligt har købt andelen for en højere andelsværdi end den nugældende, idet sælger da kan indregne den højere andelsværdi i salgsprisen.

Endvidere gælder, at sælger eller køber kan kræve en genberegning af andelsværdien med påfølgende regulering af salgsprisen, gældende på henholdsvis udbudsdagen og aftaledagen. Hvis salgsprisen reduceres, kan ventelistepersoner eventuelt komme i betragtning, jfr. § 14, stk. 3d). Den der kræver en genberegning skal betale alle udgifter til valuar, revisor, m. v. i forbindelse hermed.

En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulen skal godkendes af bestyrelsen, og denne kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Stk. 3: For så vidt angår forbedringer af andelsboliger samt fast tilpasset løsøre, kan disse medtages ved prisfastsættelsen efter de derom til enhver tid gældende regler, jfr. herunder lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Sælger skal udfærdige en liste over forbedringer og fast tilpasset løsøre, med angivelse af udførelsesår, anskaffelsespris og afskrivning i henhold til ABF-regler.

Bestyrelsen skal godkende prisen for det angivne.

Hvis bestyrelsen ikke kan godkende opgørelsen fastsættes prisen af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand (fra ABF). Sælger skal betale regningen fra vurderingsmanden.

Stk. 4: For så vidt angår løsøre, som ikke er tilpasset boligen kan dette indgå i handelen efter opgørelse, som er godkendt af bestyrelsen. Køber kan frit afvise at overtage dette løsøre og har ligeledes ret til at

fortryde et eventuelt køb indtil overtagelsesdagen.

Stk. 5: Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af vurderingsmanden fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller evt. pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden

§ 17

Stk. 1: Inden overdragelsesaftalens indgåelse skal køberen have udleveret følgende: et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter samt referat af seneste ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger og budgetgeneral-forsamlinger, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Endvidere skal der udleveres energimærkningsrapport og el-godkendelsesattest, hvis der er udført ændringer i

elinstallationen efter bygningens opførelse.

Derudover skal køberen have udleveret seneste nøgleoplysnings-skemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, som foreskrevet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Køberen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

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

Stk. 3: Køberen og alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelse eller indsigelse skal foreligge senest 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Foreningen opkræver et gebyr fra sælger for forespørgsel til venteliste og for udarbejdelse af salgs/købsaftale med tilhørende dokumenter, inkl. nøgleoplysnings-skemaer. Hvis salget foregår gennem ejendomsmægler opkræves forhøjet gebyr på grund af foreningens arbejde med skemaer og forespørgsler fra ejendomsmægleren. Gebyr og forhøjet gebyr fastsættes på den årlige generalforsamling.

Sælger skal refundere foreningen udgifter i forbindelse med forespørgsel til andelsboligbogen og udgifter til administrators ekstraarbejde og juridisk bistand, hvis der er pant, udlæg eller garantistillelse i andelen samt i forbindelse med tvangs salg eller tvangsauktion.

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

Stk. 5: Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede eller garanterede beløb skal derefter frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 6: Efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien samt tilbageholdelse af et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen og endvidere til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varme, vand m.v., foretager foreningen afregning af provenuet, først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som ovenfor nævnt, skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget rettidigt fra køberen.

Stk. 7: Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen og sælger gennemgå boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Køberen kan kun komme med mangelindsigelser i op til 14 dage fra

overtagelsesdagen, for skjulte mangler dog i op til 6 måneder.

Stk. 8: Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet 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.

§ 18

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

§ 19

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

En eventuel kreditor skal ligeledes godkende overdragelsen.

Dødsfald

§ 20

Stk. 1: Dør andelshaveren, har ægtefællen/den registrerede partner ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Såfremt ægtefællen/den registrerede partner ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse,

har denne ret til at overdrage andelen efter reglerne i § 14.

Stk. 3: Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for personer, der i normalt mindst 2 år har haft fælles husstand med den afdøde andelshaver.

Stk. 4: Ved dødsfald, som ikke falder ind under stk. 1 eller stk. 3, skal boet/arvinger senest 1 mdr. efter dødsfaldet fremlægge skifteretsattest og skriftligt underrette bestyrelsen om hvorledes andelen ønskes overdraget jf. reglerne i § 14 stk. 3.

Samlivsophævelse

§ 21

Stk. 1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.

Stk. 2: Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal hans ægtefælle/registrerede partner indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.

Stk. 3: Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 22

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemsskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde i forbindelse med overdragelse af andel til ny andelshaver.

Eksklusion

§ 23

Stk. 1: Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:

a) Når et medlem ikke trods påkrav betaler skyldigt indskud, senest 14 dage efter, at 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 betalt restancen og påkravsgebyr senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,

c) når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, jfr. § 10.

d) når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virke eller overfor andre andelshavere.

e) såfremt et medlem i forbindelse med salg af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen,

f) såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at hæve lejemålet.

Stk. 2: Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 stk. 3 litra b, c og d.

Stk. 3: Den ekskluderede andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Den ekskluderede skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøglerne til andelsboligen til bestyrelsen

på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for den ekskluderedes regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17.

Generalforsamling

§ 24

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Indkomne forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Evt. valg af administrator.
- 7 Valg af revisor.
- 8 Eventuelt.

Stk. 2: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk.3: Der indkaldes desuden årligt til en budgetgeneralforsamling, der afholdes i slutningen af november måned. Budget for efterfølgende år fremlægges og godkendes efter samme afstemningsregler, som under ordinær generalforsamling. Bestyrelsens budgetforslag udsendes inden generalforsamlingen.

§ 25

Stk. 1 Generalforsamlingerne indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling.

Stk. 2: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved oplag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3: Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen har også, ligesom en bisidder for en andelshaver, med dennes godkendelse, adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver i andelsboligforeningen.

En andelshaver kan kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26

Stk. 1: Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de repræsenterede stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen beslutninger efter stk. 2, 3 og 4.. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2: Forslag om vedtægtsændringer, omlægning af eksisterende lån, optagelse af nye lån og iværksættelse

af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, som vil koste mere end en million kroner kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af de afgivne ja- og nej- stemmer.

Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de afgivne 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 af ja- og nej- stemmer, uanset hvor mange stemmeberettigede der er repræsenteret

Stk. 3: Forslag om frasalg af fast ejendom, hel eller delvis ændring af fordelingstal, som angivet i i § 6 eller om foreningens 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 forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen, og udsendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen

§ 28

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

§ 29

Stk. 1: Bestyrelsen består af 4 eller 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse for det kommende år. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, en kasserer og en sekretær.

Generalforsamlingen vælger desuden op til 3 suppleanter, med angivelse af deres rækkefølge.

Stk. 2: Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andels-havere og disses myndige hustrands-medlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, som bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Stk.3: Bestyrelsens formand vælges for et år ad gangen, de øvrige bestyrelsesmedlemmer for to år ad gangen, således, at to er på valg på hver generalforsamling
Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.

Stk. 4: Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Hvis formanden er forhindret, eller ved dennes fratræden, fungerer næstformanden i formandens sted, midlertidigt eller indtil næste generalforsamling.
Såfremt antallet af bestyrelses-medlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes en ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer, som gælder for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 30

Stk. 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.

Stk. 2: Der skrives referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

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

Stk. 4: Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer godtgøres for udokumenterede udgifter de har i forbindelse med varetagelse af deres bestyrelsesfunktion. Godtgørelsen kan maksimalt udgøre kr. 3.000 pr. person pr. år og fastsættes årligt af bestyrelsen efter vurdering af den enkeltes udgifter.

§ 31

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

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3: Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige udskydes beslutningen.

§ 32

Stk. 1. Foreningen tegnes af formand (eller i dennes forfald næstformand) samt to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk.2. Generalforsamlingen skal godkende evt. projekt, hvortil der skal søges kontante midler fra formuen. Revisor skal modtage generalfor-

samlingens godkendelse før frigivelse af nødvendige kontante midler til gennemførelse af projektet. Godkendelsen vil være formuleret i referatet fra generalforsamlingen, med ordstyrers underskrift. Frigivelse til udbetaling kan således finde sted efter underskrift på ansøgning af formand(næstformand), samt 2 bestyrelsesmedlemmer og ekstern revisor.

Regnskab og revision

§ 33

Stk.1: Andelsboligforeningens regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december..

Stk.2: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen samt af ekstern revisor.

Stk.3: I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med de derom i lovgivningen gældende regler. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

Stk.4: Værdiansættelsen af andelene samt den tilgrundliggende værdiopgørelsesmetode i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 – indtil andet er vedtaget §5b, med valuarvurdering - skal godkendes af generalforsamlingen og skal være bindende indtil næste ordinære generalforsamling, hvis ikke andet vedtages på generalforsamlingen og hvis der ikke kræves genberegning af andelsværdien jfr. § 16, stk 2.

§ 34

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet; revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2: Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts-og likviditetsbudget udsendes til andels-haverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling, henholdsvis budgetgeneralforsamling.

Administration

§ 35

Stk. 1: Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionss - forsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Stk. 2: Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens/foreningens administration efter reglerne i stk. 3. Bestyrelsen vælger i så fald af sin midte en kasserer, som er ansvarlig bogholderi, opkrævninger og betalinger.

Stk. 3: Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på konti i et pengeinstitut. Fra disse konti kan der kun foretages hævning ved brug af netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto.

Stk. 4: Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og overlade opkrævninger og udbetalinger efter bestyrelsens anvisninger til et pengeinstitut.

Stk. 5: Som sikkerhed for bestyrelses- medlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummen skal oplyses i en note i årsrapporten.

Stk. 6: Foreningen tegner endvidere almindelig brand- og bygningsskade-forsikring med husejeransvar samt en arbejdsskadeforsikring.

Opløsning

§ 36

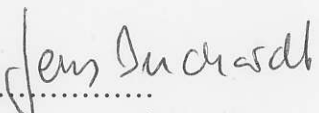
Stk.1: Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk.2: 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.

Således vedtaget på foreningens
Generalforsamling, d. 17. maj 2018

I bestyrelsen:

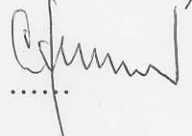
Jens Buchardt (formand).....



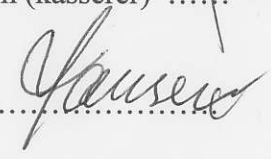
Leif Meyer (næstformand).....



Lone Elmer Jensen (kasserer)



Mogens Hansen



Silvia Teilmann Cucchi

