

VEDTÆGT

Andelsboligforeningen "Thors- og Baldersparken", 4000 Roskilde

Navn, hjemsted og formål

- § 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Thors- og Baldersparken. Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune.
- § 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 1 ke, 1 kf, 1 kc, 1 ka, 1 lf, 1 kb, og 1 kd, Klostermarken, Roskilde Jorder, beliggende Knud Den Stores Vej 39, 41, 43, 45, 47 og 49 samt Haraldsborgvej 10, 12, 14, 16, 18 og 20, 4000 Roskilde.

Medlemmer

- § 3 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.
- Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.
- Stk. 3 Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.
- Stk. 4 Sammenlagte lejligheder betragtes som én lejlighed, jf. § 23 a.
- Stk. 5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller hvis bestyrelsen i samråd med foreningens revisor og eller administrator skønner, at foreningen er bedst tjent med fortsat udleje af hensyn til foreningens økonomi eller af hensyn til muligheden for altid at have en lejebolig for eventuel ansættelse af vicevært/ejendomsfunktionær. Dog skal der i andelsboligforeningen til en hver tid forefindes en lejelejlighed.
- Stk. 6 En panthaver kan ved tvangsauktion, midlertidigt optages som medlem uden at flytte ind i foreningens ejendom. Panthaver skal efterfølgende inden 9 måneder overdrage andel og brugsret til en anden person, i overensstemmelse med stk. 1.

Indskud

- § 4 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.
- Stk. 2 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.
- § 5 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 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.
- Stk. 3 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 Medlemmerne har andel i foreningens formue i følgende forhold: Andelshavere der har fået etableret tagaltan tilskrives forlods kr. 99.000,00 (150 cm u/sidevindue)/105.000,00 (150 cm m/sidevindue)/111.000,00 (180 cm m/sidevindue) pr. tagaltan. I den resterende del af foreningens formue har medlemmerne andel i forhold til deres indskud.
- § 7 En andel i foreningens formue 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 lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b.
- Stk. 2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.
- Stk. 3 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.
- Stk. 4 Ved sammenlægning af lejligheder, jf. § 23 a, sammenfattes andelsbeviserne for de sammenlagte lejligheder til et andelsbevis, der udgør summen af de oprindelige andelsbeviser.

Boligaftale

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

Boligafgift

§ 9 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.

Stk. 2 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 10 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.

Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3. Andelshaver er forpligtet til med et rimeligt varsel at give adgang til lejligheden for bestyrelsen eller en repræsentant for denne, såfremt det vurderes, at der er risiko for, at andelshaver ikke overholder sin vedligeholdelsespligt eller anvender lejligheden på en sådan måde, at det enten kan medføre skader på ejendommen eller er til stor gene for de øvrige beboere.

Stk. 4 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.

Stk. 5 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Stk. 6 Det påhviler andelshavere på 3. sal med tagaltan at rense, vedligeholde og forny terrasseplankerne samt *at rense* afløbet i altanbunden. Det er ligeledes andelshaverens ansvar at fjerne sne, der ligger op ad vinduespartiet og/eller tagaltandøren. Andelshaveren skal straks informere vicevært eller bestyrelsen, hvis der konstateres revner/huller i tagaltanens zinkbeklædte flader eller bund, herunder defekte fuger eller fugebånd. Tagaltanens indvendige sider må ikke males eller på anden måde overfladebehandles. Endvidere skal andelshaveren betale udbedring af skader på ejendommen eller andre beboeres indbo, der skyldes manglende vedligeholdelse af gulvbelægning og afløb eller manglende indmelding af skader til vicevært eller bestyrelse. Al øvrig vedligeholdelse påhviler andelsboligforeningen.

Forandringer

§ 11 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 3 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, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

Stk. 4 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Fremleje

§ 12 En andelshaver kan udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter Lejeloven.

Stk. 2 Fremleje eller udlån af enkelte værelser inde i lejligheden kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14 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) Andelshavere, der har mulighed for at sammenlægge den ledigblevne lejlighed med deres nuværende lejlighed, jf. § 23 a. I tilfælde af, at flere af disse andelshavere ønsker at sammenlægge, har den, der har været andelshaver i længst tid, fortrinsret.
- 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.

Stk. 2 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.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra f indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med be-

stemmelserne 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 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 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 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.

Stk. 3 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.

Stk. 4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5 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 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.

Stk. 2 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 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 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 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.

Stk. 2 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.

Stk. 3 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

Finansiering af købesum

§ 21 (ophævet på ekstraordinær generalforsamling den 16. juni 2005)

§ 22 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.

Fremgangsmåde

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

Stk. 2 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4 Købesummen skal indbetales 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 restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab mv. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen.

Stk. 5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

Sammenlægning af lejligheder

§ 23 a Se også § 3, § 7 og § 14. Ved oprindelige lejligheder forstås lejligheder i den størrelse, som de havde ved foreningens stiftelse.

(23a. 1) Generelle bestemmelser om sammenlægning.

1. Alle udgifter til sammenlægningen afholdes af andelshaver.
2. Det er en forudsætning for sammenlægning, at den kan godkendes af myndigheder. Andelshaver skal selv indhente alle nødvendige godkendelser.
3. Ved sammenlægning skal der som minimum etableres direkte adgang mellem de sammenlagte lejligheder.
4. Ved sammenlægning beregnes boligafgiften som summen af boligafgifterne for de oprindelige lejligheder.
5. Hvis andelshaveren mod forventning ikke registrerer sammenlægningen hos myndighederne, kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at sælge, således at andelshaveren alene besidder én lejlighed i ejendommen.
6. Den fysiske sammenlægning skal være påbegyndt (minimum i form af murgennembrud) – og skriftlig meddelelse om samme skal være givet til bestyrelsen – senest 3 måneder efter overtagelsen af den tilkøbte lejlighed. Herudover skal sammenlægning i såvel juridisk som fysisk henseende være tilendebragt senest 6 måneder efter, at sammenlægning er påbegyndt. Andelshaver er forpligtet til at bortsælge den tilkøbte lejlighed omgående, såfremt én eller begge af disse frister overskrides.

(23a. 2) Andelshaveren kan sammenlægge lejligheder efter følgende retningslinier:

1. Der kan kun sammenlægges lejligheder, der ligger op til hinanden på samme etage.
2. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til én lejlighed.

Eksklusion

§ 24 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 3 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 efter modtagelse af skriftligt påkrav, fremsendt i henhold til Lejeloven.
- 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 panthaver der har overtaget brugsretten af en andel efter tvangsauktion, ikke har indstillet en ny andelshaver senest 9 måneder efter overtagelsen.

Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

Stk. 3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 25 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes ved foreningens hjemsted (Roskilde kommune) 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.

Stk. 2 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.

Stk. 3 Der etableres et stemmeudvalg ved andelsboligforeningens generalforsamlinger.

§ 26 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt, (herunder elektronisk, eksempelvis via foreningens hjemmeside) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2 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.

Stk. 3 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.

Stk. 4 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 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af foreningens medlemmer være tilstede.

Stk. 2 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 der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

- § 28 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse, hvilket eventuelt kan ske via foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen

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

- § 30 Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

- Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

- Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

- Stk. 4 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 bestyrelsesmedlemmer. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Valg af et nyt bestyrel-

sesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

- § 31 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 tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3* I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 32 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.
- Stk. 2* Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3* Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- § 32a 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 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening. I formandens forfald tegnes foreningen af næstformanden og 2 bestyrelsesmedlemmer

Administration

- § 34 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 hans opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision

- § 35 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.
- Stk. 2* Regnskabsåret er 1/1 til 31/12. Første regnskabsår løber dog fra 1/10 2002 til 31/12 2003.
- Stk. 3* 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 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 2* Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget bringes til andelshavernes kendskab senest 14 dage før den ordinære generalforsamling, eventuelt via foreningens hjemmeside.

Opløsning

- § 37 Opløsning ved likvidation forestås ved 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.

Midlertidige bestemmelser

- § 38 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 førstkommande generalforsamling.
- Stk. 2* 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.

- Stk. 3* Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 4* På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.
- Stk. 5* Andelsboligforeningen kan i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse på anmodning fra andelshaveren garantere/kautionere 100 % for andelshaverens lån i anerkendt pengeinstitut til betaling af kontantindskud.
- Stk. 6* 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 nægtelse af godkendelse dog skal være skriftligt begrundet.

ooooOOOoooo

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling 29. maj 2002 og efterfølgende afholdte generalforsamlinger:

- Ekstraordinær generalforsamling den 7. august 2002. Ændring § 2.
- Ekstraordinær generalforsamling den 21. maj 2003. Ændring § 30, stk. 1.
- Ekstraordinær generalforsamling den 30. juni 2003. Ændring § 3, stk. 4 og § 7, stk. 3 og § 14 C, (forhenværende C herefter rykket til D, D til E osv.) samt § 23a).
- Ekstraordinær generalforsamling den 18. juni 2004. Ændring § 32a.
- Ekstraordinær generalforsamling den 16. juni 2005. Ændring § 7, stk. 1 og stk. 2 (forhenværende stk. 2 er herefter stk. 3) og § 23, stk. 2 og stk. 4. Samt § 23a punkt 6 og § 33. § 21 udgår.
- Ekstraordinær generalforsamling den 25. maj 2007. Ændring § 9, stk. 2 udgår.
- Ekstraordinær generalforsamling den 6. juni 2008. Ændring § 6, stk. 1.
- Ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 2010. Ændring § 3, nyt stk. 5 og 6, samt § 6, stk. 1, og § 9, nyt stk. 3, og § 10, stk. 5, samt § 24, stk. 1 litra b og nyt litra h.
- Ekstraordinær generalforsamling den 7. maj 2013. Ændring af § 30 nyt stk. 1.
- Ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2017. Ændring af §§ 26, 28 og 36, samt § 10 nyt stk. 3.

I bestyrelsen:

Rau Lund

Henrik Bütz-Thorsen

Lennart

Michael Jensen

Jesper U

Stikord

Administration § 25 stk. 2, § 26 stk. 2 og 3, § 34
Afrekning § 23 stk. 4
Andelsbevis § 7
Andelsværdi § 20, § 25, § 35 stk. 2
Bestyrelsen § 29, § 30
Bestyrelsesmøde § 32
Boligafgift § 9, § 25, § 27 b og c
Budget § 25, § 36 stk. 2
Bytte § 14 b
Dødsfald § 17
Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2
Eksklusion § 24
Erhvervsandel § 20 stk. 5
Forbedringer – værdi af § 20 stk. 1 b
Formue – beregning § 20
Formue – fordeling § 6
Formål § 2
Forslag § 25, § 26 stk. 2
Forsømmelse § 10 stk. 3, § 24 C
Fraflytning § 14
Gene, ulempe § 24, litra d
Generalforsamling – adgang til § 26 stk. 3
Generalforsamling – afstemning § 26 stk. 4, § 27
Generalforsamling – dagsorden § 25
Generalforsamling – ekstraordinær § 25, stk. 2
Generalforsamling – indkaldelse § 26
Generalforsamling – ordinær § 25
Godkendelse af andelshaver § 3, § 14 stk. 2, § 16, § 23 stk. 2

Godkendelse af forandringer § 11 stk. 4
Godkendelse af vilkår § 23 stk. 3
Habilitet § 31
Husdyr § 13
Husorden § 13
Hæftelse § 5
Indskud § 4, § 6 og § 27 stk. 2
Købesum – beregning § 20
Købesum – betaling § 23 stk. 4
Købesum – udbetaling § 23 stk. 4
Løsøre § 20
Lån indskud § 21, § 22
Lån i foreningen § 5
Mangler ved lejlighed § 20 d, § 23 stk. 5
Medlem § 3
Misligholdelse af betaling § 24 a, b, f
Navn § 1
Opløsning § 37
Opsigelse § 19
Pantsætning § 7
Påkrav § 24
Referat § 28, § 31 stk. 2
Revisor § 26 stk. 2, § 3, § 36
Salgsaftale § 23 stk. 2
Samliv – samlever § 16, § 18
Sammenlægning af lejligheder, §3, §7, §14, §23a
Specifikation af købesum § 20, § 23
Suppleanter § 30
Syn og skøn § 20
Tagaltan § 6
Tegningsregel § 33
Testamente § 17
Vedligeholdelse § 10
Vedtægtsændringer § 27
Venteliste § 14
Ægtefælle § 17, § 18
Årsregnskab § 25, § 35

ooooOOOoooo