

Vedtægter for Andelsboligforeningen

Tølløse Bymidte



Indholdsfortegnelse

§ 1 Foreningens navn og hjemsted	2
§ 2 Foreningens formål	2
§ 3 Medlemmer.....	2
§ 4 Indskud	2
§ 5 Hæftelse	2
§ 6 Andel	2
§ 7 Boligafgift	3
§ 8 Vedligeholdelse	3
§ 9 Forandringer.....	3
§ 10 Fremleje m.v.....	4
§ 10 Fremleje m.v. Pr. 29. april 2020, hvis ikke andet beslattes på generalforsamlingen	4
§ 11 Husorden	4
§ 12 Overdragelse	5
§ 13 Overdragelsessum.....	5
§ 14 Forbedringer.....	6
§ 15 Fremgangsmåde ved overdragelse af andel	6
§ 16 Fraflytning uden overdragelse	7
§ 17 Samlivsophævelse	7
§ 18 Dødsfald	7
§ 19 Opsigelse	7
§ 20 Eksklusion	7
§ 21 Fælleshuset	8
§ 22 Generalforsamling.....	8
§ 23 Bestyrelsen	9
§ 24 Bestyrelsesmøder.....	9
§ 25 Administrator	9
§ 26 Regnskab og revision.....	10
§ 27 Opløsning	10

§ 1 Foreningens navn og hjemsted

- 1 Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Tølløse Bymidte".
- 1 Foreningens hjemsted er i Tølløse Kommune (Holbæk Kommune).

§ 2 Foreningens formål

- 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 5 gr. Kvarmløse by, ejer lighed nr. 1, omfattende 22 boliger og 1 fælleshus.
- 2 Foreningen skal være medlem af "Ejerforeningen Tølløse Bymidte".

§ 3 Medlemmer

- 1 Som medlem kan kun optages ejere af andelsbeviser i en af de andelsboliger, der er beliggende i ejendommen jfr. § 2, stk. 1.
- 2 Hvert medlem må kun have brugsret til én andelsbolig og er forpligtet til at benytte boligen. Dog med undtagelse af de forhold der er nævnt i § 10.
- 3 I andelsboligforeningen kan der ikke optages passive medlemmer.
- 4 Nye medlemmer skal forinden optagelse godkendes af bestyrelsen.

§ 4 Indskud

- 1 Det samlede indskud ved andelsboligforeningens stiftelse udgør DKK 3.450.592.
- 2 Medlemmernes indskud fordeler sig således:
 - 16 stk. type 85 m2 af DKK 151.969,-
 - 6 stk. type 95 m2 af DKK 169.848,-
- 3 Indskuddet er betalt kontant.
- 4 Ved senere overdragelse betales den pris, der kan godkendes efter § 13.

§ 5 Hæftelse

- 1 Medlemmer hæfter alene med deres indskud, for forpligtigelser, der påhviler andelsboligforeningen, jfr. dog stk. 2.
- 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantgæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- 3 Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtigelsen.
- 4 Over for foreningen, hæfter de enkelte medlemmer for Boligafgiften jfr. § 7.

§ 6 Andel

- 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 12-17 ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 a.
- 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviser, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 Boligafgift

- 1 Boligafgiftens størrelse skal fastsættes af generalforsamlingen, således at foreningen af sine indtægter kan afholde samtlige udgifter og foretage passende henlæggelser.

§ 8 Vedligeholdelse

- 1 I boligen er andelshaveren forpligtet til at foretage al vedligeholdelse, undtagen på fælles forsynings- og afløbsledninger, og undtagen udskiftning af alle udvendige døre og vinduer. Det er også andelshaverens ansvar at foretage eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 2 Uden for boligen er andelshaveren forpligtet til at vedligeholde alle lokaler og områder, der er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som loftsrum, kælderrum, terrasse, have og lignende. Det er desuden andelshaverens ansvar at vedligeholde overfladen på trappeopgange og arealer umiddelbart i forbindelse med andelen. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelser, som generalforsamlingen har vedtaget at pålægge andelshaverne.
- 4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure, udendørs arealer og det fælles parabol-anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for 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 jf. 20.
- 6 Beboerne deltager 1-2 gang årligt i arbejdsdag. Datoen for disse bliver fastlagt af bestyrelsen, og vil blive forsøgt lagt op til stor skrald. På arbejdsdagene udføres de opgaver som bestyrelsen har planlagt. Der er mødepligt for samtlige andelshavere på arbejdsdagene. Bestyrelsen sender tilmeldings/afbudsseddel ud senest 1 måned før arbejdsdagen. Den enkelte andelshaver, skal herefter og senest 7 dage før, have svaret tilbage. Er dette ikke sket, ligestilles det med udeblivelse, jævnført stk. 7.

Andelshaveren kan altid tilmelde en anden i dennes sted.

- 7 Generalforsamlingen kan vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af den andelshaver, der ikke deltager i fællesarbejdet. Hvis en andelshaver ikke har mulighed for at deltage på arbejdsdagen, vil bestyrelsen uddele de opgaver, der skal udføres af den udeblivende andelshaver. Disse skal være udført senest 14 dage herefter. Sker det ikke, skal bestyrelsen påminde andelshaveren skriftligt herom. Hvis opgaven fortsat ikke udføres inden 14 dage, skal bestyrelsen herefter uden yderligere varsel, sikre at det pålagte arbejde bliver udført og bestyrelsen vil herefter varetage inddrivelse af engangsbeløbet. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af de besparelser, der kan opnås ved fællesarbejdet. Dog minimum 500 kr. pr.

§ 9 Forandringer

- 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage indvendige forandringer i boligen.
- 2 Enhver påtænkt udvendig forandring skal anmeldes for bestyrelsen, og forandringen må ikke udføres, forinden bestyrelsen har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Et afslag skal være skriftlig og skal begrundes.
- 3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse hæves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 10 Fremleje m.v.

- 1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3 eller stk. 4.
- 2 En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

- 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.
- 4 Har en bolig, - på grund af dødsfald, varig institutionsanbringelse, eller andre varige forhold, der forhindrer tilbageflytning, og har andelen, uden resultat, aktivt i min ½ år været udbudt til salg gennem ejendomsmægler eller tilsvarende, i mindst tilsvarende periode, kan bestyrelsen fravige betingelserne i § 10.2 og meddele tilladelse til fremleje på normalt højst 2 år.
Andelshaveren/udlejereren udfærdiger standard lejekontrakt svarende til typeformular A, Lejekontrakt for beboelse eller tilsvarende, Bestyrelsen kan fastsætte betingelser for fremlejen. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for frem I eje må let. Lejekontrakten udarbejdes ved udlejers foranstaltning, og skal inden fremlejeperiodens begyndelse og inden indflytning finder sted, tilstille bestyrelsen en kopi af fremlejeaftalen.

Bemærkning: Vedtægtens § 10 er ændret i forhold til A/B Tølløse bymidtes vedtægter ved Generalforsamling af 29. april 2015. Vedtægtsændringen er vedtaget for en periode af 5 år, således at den udløber uden opsigelse den 29. april 2020. Herefter vender vedtægten uden videre tilbage til A/B Tølløse bymidtes tidligere formulering af § 10, med mindre Generalforsamlingen forinden vedtager andet.

§ 10 Fremleje m.v. Pr. 29. april 2020, hvis ikke andet besluttet på generalforsamlingen

- 1 En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode.
Bestyrelsen skal endvidere godkende lejereren og betingelserne for lejemålet,
- 2 Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

§ 11 Husorden

- 1 Enhver andelshaver må holde større og mindre husdyr.

Ved mindre husdyr forstås dyr, der ikke er større end katte, kaniner el. lign.

Ved større husdyr, forstås det som hunde eller dyr i denne størrelse, med maks. vægt på 25 kg, dog kun en i alt af større husdyr.

Der kan af bestyrelsen dispenseres herfor. Det er vigtigt at de ikke generer andre beboere, ved 3. klage over husdyr, vil det kunne påtvinges at husdyret/husdyrene skal fjernes fra boligen. Klager skal gives til bestyrelsen før de er gyldige som klage.

Derudover er det vigtigt at deres efterladenskaber på stier, veje og grønne arealer skal fjernes straks af ejeren.

- 2 Det henstilles at man tager almindelig hensyn. Ved særlige lejligheder vil det være hensigtsmæssigt at adviserede omkring boende, evt. med seddel i postkassen. Man skal desuden sørge for at døre og vinduer er lukkede efter kl. 21.00, og at støjniveauet bliver reduceret.

Ved indvendige forandring af lejligheden, enten ved håndværkere eller egen arbejdskraft, skal støjende arbejde foregå på hverdage, inden for tidsrummet kl. 8.00-19.00 og lørdag/søndag og helligdage fra 10.00-17.00.

§ 12 Overdragelse

- 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Bestyrelsen kan nægte godkendelse, såfremt væsentlige hensyn til andelsboligforeningen taler for et afslag. Et afslag skal meddeles skriftligt og begrundes senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget ansøgningen.
- 2 Er sådan en overdragelse ikke betinget af reglerne i § 17 eller § 18 skal den fraflyttede bolig dog først tilbydes Andelsboligforeningens øvrige medlemmer efter skriftlig orientering fra bestyrelsen. Interesserede gives herefter en frist på max. 8 dage til at reagere.

§ 13 Overdragelsessum

- 1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedring i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge, jfr. lov om andelsboliger.
- 2 Værdien af andelen opgøres ved hvert regnskabsårs afslutning i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning. Andelens værdi anføres som en note på årsregnskabet sammen med de lovbestemmelser, der i øvrigt er gældende for overdragelse af en andel.
- 3 Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Andelshaveren er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, dog berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt/indskudt.
- 4 Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.
- 5 Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overdragelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installation, så som køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- 6 Værdien af forbedringer og beplantninger m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag for eventuel værdiforringelse. Fradraget skal dog mindst andrage 10% om året fra anskaffelsestidspunktet.
- 7 Værdien af inventar, der er særligt tilpasset og installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen anskaffelsespris, alder og slitage.
- 8 Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld, beregnes et prisnedslag under hensyntagen hertil.

§ 14 Forbedringer

- 1 Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsere på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- 2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsere samt det eventuelt af bestyrelsen fastsatte nedslag for en 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 besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren og bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud. Skønsmanden skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet i sin fordeling af omkostningerne.
- 3 Andelshaveren har ejendomsretten til hårde hvidevarer i lejligheden. Det påhviler derfor andelshaveren selv at vedligeholde og udskifte hårde hvidevarer i lejligheden. Hårde hvidevarer afskrives over 10 år, med forholdsmæssigt fradrag i dokumenteret anskaffelsværdi pr. år. Under hårde hvidevarer hører bl.a. køleskab, komfur, emhætte, vaskemaskine, tørretumbler m.v., som andelshaver kan vælge at medsælge ved eventuelt salg af lejligheden. Værdifastsættelse sker iht. ovenstående samt eventuelt § 14, stk. 2. Andelshaver har således også ret til at medtage hårde hvidevarer ved flytning,

§ 15 Fremgangsmåde ved overdragelse af andel

- 1 Inden aftale om overdragelse af en andel indgås skal sælgeren udlevere et eksemplar ad andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling over købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelsen, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 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 jf. stk. 3.
- 3 Køberen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, Godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.
- 4 Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- 5 Overdragessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for denne forpligtigelse. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetalingen af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overdragelsen.
- 6 Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsere, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
- 7 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.

§ 16 Fraflytning uden overdragelse

- 1 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig overdraget andelen, 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 § 15.

§ 17 Samlivsophævelse

- 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af andelsboligen.
- 2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen.
- 3 Stk. 1 og 2 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.

§ 18 Dødsfald

- 1 Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og at beholde andelsboligen. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte, har vedkommende ret til efter reglerne i § 12 at indstille den, der skal overtage andel og andelsbolig.
- 2 Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1, skal der i følgende rækkefølge gives fortrin til:
 - a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år forinden har 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.

§ 19 Opsigelse

- 1 Andelshaverne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 12-17 om overførsel af andel.

§ 20 Eksklusion

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

Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 hverdage efter, at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet,

Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 8 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig større pris end godkendt af bestyrelsen.

Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- 2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen overdrage andelen til en anden, jf. § 16. Ved afregningen overfor det ekskluderede medlem, er foreningen berettiget til at fratække rimelige udgifter i forbindelse med andelens overdragelse samt udgifter i forbindelse med udsættelse af det ekskluderede medlem fra boligen.

§ 21 Fælleshuset

- 1 Enhver andelshaver og medlemmer af husstanden har brugsret til fælleshuset.
- 2 Der sker ikke udlejning af fælleshuset.
- 3 Der opkræves en mindre afgift ved brug af fælleshuset. Afgiftens størrelse fastsættes af den til en hver tid valgte bestyrelse.
- 4 De løbende driftsudgifter og nyanskaffelser til fælleshuset afholdes af andelsboligforeningen, som en del af den enkelte andelshavers fællesudgifter.
- 5 Udlån af Fælleshuset sker i prioriteret rækkefølge. Den enkelte andelshaver, der måtte ønske at benytte fælleshuset, skriver sig på en kalender, der er ophængt i fælleshuset.
- 6 Indkøb af inventar til fælleshuset er sket ved at hver andelshaver har indskudt DKK 1.200,- pr. andel der er anvendt til dette formål. Dette indskud er kun opkrævet hos de oprindelige andelshavere, og opkræves ikke hos andelshavere, der har overtaget andele efter de oprindelige andelshavere.
- 7 Indskuddet betragtes som et engangsbetrag, der ikke betales tilbage.
- 8 Indskuddet må ikke opkræves i forbindelse med overdragelse af andel til anden andelshaver.

§ 22 Generalforsamling

- 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
 - Bestyrelsens beretning.
 - Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse af andele, gennemgang af revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse af andele.
 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - Forslag.
 - Valg til bestyrelsen.
 - Valg af administrator.
 - Valg af revisor.
 - Eventuelt.
- 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- 3 Generalforsamlingen Indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 4 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 senest 4 dage før generalforsamlingen, skriftligt er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 5 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 6 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

- 7 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens stemmer være til stede.
- 8 Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom ellers foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af stemmerne er til stede og med mindst 2/3 stemmeflertal på generalforsamlingen. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling og på denne kan forslaget endeligt vedtages med 2/3 stemmeflertal, uanset hvor mange der er mødt.
- 9 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet godkendes og underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 23 Bestyrelsen

- 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af andelsboligforeningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 2 Bestyrelsen består af 3 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en suppleant.
- 3 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand.
- 4 Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. Formanden vælges i lige årstal og øvrige bestyrelsesmedlemmer i ulige årstal. Bestyrelsessuppleanten vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 5 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes dertil ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- 6 Andelsboligforeningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 24 Bestyrelsesmøder

- 1 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte det findes nødvendigt, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, udgør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.
- 4 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har liggende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse. Bestyrelsesmedlemmers inhabilitet afgøres af bestyrelsen i de enkelte sager.
- 5 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 25 Administrator

- 1 Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvorledes andelsboligforeningens ejendom skal administreres. Generalforsamlingen kan til enhver tid ansætte en administrator.
- 2 Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 26 Regnskab og revision

- 1 Andelsboligforeningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- 2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af de enkelte andeles værdi, samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.
- 3 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- 4 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 27 Opløsning

- 1 Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 2 Efter realisationen 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 den ordinære generalforsamling den 29 april 2015.

Formand

Morten J. Hansen

Morten J. Hansen

Charlotte Kaus

Charlotte Kaus

Mike Christensen

Mike Christensen