



VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

NYMOSEPARKEN

BELIGGENDE

ERICAPARKEN 35 - 75

2820 GENTOFTE

§ 1**Foreningens navn og hjemsted**

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Nymoseparken.

Foreningens hjemsted er Gladsaxe kommune.

§ 2**Foreningens formål**

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 18 d, 18 ee, 18 ef og 18 eg Buddinge, beliggende Ericaparken 35 - 75, 2820 Gentofte.

§ 3**Medlemmer**

Som medlem kan optages enhver, der godkendes af bestyrelsen.

Beboere, som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "bebor" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må eje to andele. Hvis vægtige grunde taler for det, kan bestyrelsen meddele dispensation til erhvervelsen af en tredje andel.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, drager bestyrelsen omsorg for, at lejligheden overdrages til en eksisterende andelshaver i overensstemmelse med principperne i § 13, til en person, der optages som ny andelshaver eller, at lejligheden lejes ud påny - alt efter bestyrelsens skøn over, hvad der tjener foreningens interesser bedst.

Banker og andre juridiske personer kan optages som midlertidig andelshaver med ret til at sælge et andelsbevis indenfor 6 måneder, såfremt en andel overtages på en tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver.

§ 4**Indskud**

Det samlede nominelle andelsindskud udgør kr. 9.900.000,00, der fordeles mellem de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer af andelsboligforeningen i forhold til andelsboligernes areal.

Indskuddet skal indbetales kontant, idet beboere, der indtræder som medlemmer af andelsboligforeningen ved stiftelsen eller senere, dog kan modregne depositum og/eller forudbetalt leje.

Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen, betales et beløb som svarer til den pris, der kan opgøres og godkendes for andelen efter vedtægtens § 16.

§ 5**Hæftelse**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på en generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejer-pantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne - uanset stk. 1 - personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes værdi.

§ 7

Pantsætning, arrest, udlæg m.m.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i denne vedtægt.

Tvangsunderhåndssalg skal dog ske med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboliglovens § 6 B.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

Der udstedes ikke andelsbevis. Det juridiske bevis for købet af andelsboligen er den mellem parterne indgåede og af bestyrelsen tiltrådte overdragelsesaftale.

§ 8

Boligafgift, betaling og bortfald af tillæg m.m.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

I forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen blev det besluttet, at andelshavere, der ved indtræden i andelsboligforeningen betaler moderniseringstillæg som følge af aftalt individuel boligforbedring, skal fortsætte med at betale dette tillæg i 10 år at regne fra den 1. juli 2013 og således at dette beløb betales sidste gang den 30. juni 2023. Hvis forbedringen er udført for mere end 10 år siden, skal moderniseringstillægget dog kun betales i en periode, der regnes fra forbedringsforhøjelsens ikrafttræden og til 20 år er forløbet.

Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen, ikke berettiget til at kræve betaling for restværdien af forbedringen, der knytter sig til tillægget.

Andelshaveren er til enhver tid berettiget til at indfri de tillæg, som er beskrevet i denne paragraf. Indfrielsen sker ved betaling af resttillægget diskonteret med den til enhver tid gældende rente på det anlægslån, der etableres af foreningen i forbindelse med stiftelsen.

§ 9

Vedligeholdelse m.v.

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger samt udskiftning af udvendige døre og vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde samt indvendig maling af yderdøre og vinduer.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder renholdelse af havearealer.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner og lignende.

Såfremt en andelshaver groft 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. dog § 18.

§ 10

Forandringer

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, jfr. dog stk. 2.

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

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelsen, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om, at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre relevante lovgivninger i øvrigt:

- Udskiftning/renovering af køkken.

- Indretning af bad i eksisterende rum.
- Forsækning af lofter.
- Nedrivning af vægge mellem beboelsesrum.
- Opsætning af faste skabe.
- Tilsvarende sædvanlige forandringer.

I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11

Fremleje

En andelshaver kan fremleje sin bolig i sammenlagt max. 2 år. Når en andelshaver har fremlejet sin andelsbolig ud, så skal andelshaveren bebo sin andelsbolig i mindst 2 år, førend ny fremleje kan tillades.

En andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse fremleje et værelse i henhold til lejelovens § 69.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde skriftligt godkende både fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der de andelshavere - der melder sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen hvorved forstås inden den 11. oktober 2013 - en særskilt ret til tidsubegrænset fremleje til de nedenfor nævnte nære familiemedlemmer. Denne tidsubegrænsede ret til fremleje bortfalder ved senere overdragelse af andelen.

Børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre til de andelshavere, der meldte sig ind ved stiftelsen, har samme ret til tidsubegrænset fremleje, hvis den stiftende andelshaver overdrager sin andel til en person omfattet af denne personkreds.

Korttidsfremleje er under alle omstændigheder ikke tilladt.

§ 12

Husorden

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde førend dyrets død.

En blind eller svagtseende andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

Generalforsamlingen kan træffe beslutning om, at brud på husordenen vil kunne sanktioneres med en bød på op til kr. 500,00 pr. forseelse.

Indtil andet bestemmes gælder den husorden, som ejendommens lejemål var omfattet af umiddelbart inden stiftelsen af andelsboligforeningen.

Såfremt ikke andet er bestemt af generalforsamlingen, er andelshavere afskåret fra enhver form for husdyrhold, ligesom alle lejekontrakter skal indeholde bestemmelse om forbud mod at holde husdyr.

§ 13**Overdragelse af andel**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a. Til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b. Til personer, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede med mindre den senere indtegnede er en nabo, der ønsker at foretage sammenlægning.

Den nabo, der er skrevet først på ventelisten til sammenlægning, går forud for de senere indtegnede.

På den interne venteliste kan indtegnes andre andelshavere eller myndige medlemmer af disses husstand, der bor i andelslejligheden.

- c. Til personer, der indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtelse af godkendelse kan kun ske, såfremt der foreligger oplysninger om særligt belastende økonomiske og/eller strafbare forhold om den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Efter sammenlægning af 2 andele noteres det, at de nu sammenlagte 2 andele fremstår som 1 bolig. Den sammenlagte bolig har dog allerede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun 1 stemme. Sammenlægningen skal fysisk og juridisk være tilendebragt senest 6 måneder efter, at andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.

Bestyrelsen kan dog ansøges om forlængelse af fristen.

Det areal, der tilvejebringes efter sammenlægning, må maksimalt udgøre det antal m², som lovgivningen og offentlige myndigheder tillader. Der må ikke inddrages fællesareal i sammenlægningen, eksempelvis i form af repos eller lignende. Der kan maksimalt ske sammenlægning af 2 oprindelige lejligheder til 1. Ved lodret sammenlægning skal den interne trappe i den nu sammenlagte lejlighed lyd- og vibrationsisoleres mod den sammenlagte lejligheds 1. sal, således at trappestøj reduceres mest muligt.

Er der indtegnet personer på intern eller ekstern venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger efter modtagelsen af vurderingsrapporten, jfr. § 16. I modsat fald er andelshaveren berettiget til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen kan pålægge administrator at varetage opgaverne forbundet med ventelisternes løbende ajourføring.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et familie- og/eller husstandsmedlem som defineret i § 11, stk. 4. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet.

Når en lejelejlighed i ejendommen bliver ledig, beslutter bestyrelsen jf. § 3 om lejligheden skal overdrages til en eksisterende andelshaver i overensstemmelse med principperne i denne paragraf, til en person, der optages som ny andelshaver eller, at lejligheden lejes ud på ny - alt efter bestyrelsens skøn over, hvad der tjener foreningens interesser bedst. Såfremt bestyrelsen skønner, at lejligheden skal overdrages til en eksisterende eller ny andelshaver, tilbydes den efter samme rækkefølge som jf. § 13, stk. 1.

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser 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.

§ 14**Dødsfald**

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab, har ægtefællen ret til, efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- a. Samlever, som indtil dødsfaldet, har haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen har anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 måneders dagen for dødsfaldet.

§ 15**Samlivsophævelse**

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 medlemskab og brugsret til boligen.

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 det seneste år før samlivsophævelsen.

§ 16**Overdragelsessum**

Prisen for andelen, forbedringer, inventar m.m. skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris som senest er godkendt af generalforsamlingen. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg, respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Fastsættelsen af prisen for forbedringer og særligt tilpasset inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en uvildig sagkyndig skønsmand, der udpeges af bestyrelsen.

Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både overdrageren og en repræsentant for bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter.

Honorar til skønsmanden afholdes af overdrageren, der dog er berettiget til at opkræve samme honorar hos erhververen i forbindelse med gennemført salg.

Erhververen betaler herudover det til enhver tid af generalforsamlingen fastsatte købergebyr, der pr. 1. januar 2016 udgør kr. 3.000,00.

§ 17

Fremgangsmåden

Mellem parterne oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Inden aftalens indgåelse skal overdrageren til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt vurderingsrapport vedrørende forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en af administrator udarbejdet standardformular.

Overdragessummen skal indbetales til foreningens administrator senest 3 uger før den aftalte overtagelsesdag. Administrator er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde eventuel skyldig boligafgift m.m. samt et rimeligt beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et beløb på kr. 12.000,00 til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler ved andelsboligen.

Afregning overfor sælger sker umiddelbart efter, at der er foretaget syn af tom bolig, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Det tilbageholdte beløb på kr. 12.000,00 skal afregnes overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen, medmindre erhververen forinden og senest 14 dage efter overtagelsesdagen skriftligt overfor sælger har påberåbt sig mangler ved boligen og/eller forbedringer m.m. I så tilfælde forbliver beløbet indestående på foreningens konto, indtil det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 18**Eksklusion**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dens beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen eller andre medlemmer.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse.
6. Når et medlem anvender boligen til erhvervsformål eller udøver kriminelle handlinger fra boligen.
7. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 13.

Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance overfor foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen.


Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 19**Generalforsamling**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og eventuelle stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen af andelene.
4. Godkendelse af driftsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Valg af administrator.

- 
6. Valg af revisor.
 7. Forslag.
 8. Valg af formand for bestyrelsen.
 9. Valg af 2 - 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer.
 10. Valg af 1 - 2 bestyrelsessuppleanter.
 11. Eventuelt.

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.

§ 20

Indkaldelsesvarsel m.m.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt eller digitalt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

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 opslag eller på anden lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give sin fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til bestyrelsen.

Et husstandsmedlem eller anden andelshaver kan kun afgive 1 stemme i henhold til fuldmagt.

§ 21

Beslutningsdygtighed

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt nedenfor. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Vedtagelse af forslag om,

- a. nyt indskud,
- b. regulering af det indbyrdes forhold i boligafgiften,
- c. iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 20 %,
- d. salg af foreningens ejendom,

- e. vedtægtsændringer og,
- f. foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget da endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer, der er mødt, jfr. dog stk. 1.

§ 22

Bestyrelsen

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

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 - 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer et bestyrelsesmedlem i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 23

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.

Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 24

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes forfald af et bestyrelsesmedlem, så ofte der er anledning hertil og når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 25

Tegningsregel

Foreningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 26

Administration

Generalforsamlingen vælger en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvarsforsikring til som administrator at forestå ejendommens økonomiske og driftsmæssige forvaltning.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

§ 27

Regnskab og revision

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. juli til den 30. juni. Første regnskabsår løber fra 1. juli 2013 og indtil den 30. juni 2014. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst, retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 28

Foreningens årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

Foreningen – herunder bestyrelsen og administrator kan med frigørende virkning fremsende alle meddelelser i forbindelse med generalforsamlingen, herunder indkaldelser til generalforsamlinger, årsregnskab, driftsbudget, forslag, referater og bilag til medlemmerne ved e-boks, e-mail eller andet digital medie, som bestyrelsen vælger. Foreningen kan i alt korrespondance, både pr. post og digitalt, endvidere henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital platform, og bilagene vil hermed være at betragte som fremsendt til medlemmerne.

Alle medlemmer er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen har korrekte oplysninger til at fremsende relevante informationer pr. e-boks, e-mail eller andet digital medie.

Medlemmer, der er undtaget reglerne om e-boks efter gældende lovgivning, kan rette henvendelse til bestyrelsen eller administrator og fortsat modtage skriftlig post og breve.

Foreningen er uanset ovenstående bestemmelser om digital kommunikation berettiget til at give meddelelser mv. med almindeligt brev.

§ 29

Opløsning

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

§ 30

Retsklausul

Eventuelle tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

Således vedtaget på foreningens stiftende og fortsat stiftende generalforsamling, henholdsvis den 12. og 18. september 2013. Ændringer i §§ 12 og 13 er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 8. oktober 2014. Ændringer i §§ 3, 7, 13, 17 og 20 er vedtaget på generalforsamlingen den 2. december 2015. Ændringer i §§ 13 og 16 er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2017. Ændringer i § 11 er vedtaget på ny generalforsamling den 13. oktober 2020. Ændringer i §§ 11, 20 og 28 er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 20. april 2022.

Nærværende vedtægter underskrives digitalt af:

Formand: Thomas Kok

Bestyrelsesmedlem: Michael B. Hansen

Bestyrelsesmedlem: Sussi Nielsen

Bestyrelsesmedlem: Søren Kistrup Hansen

Bestyrelsesmedlem: Allan Tuxen