

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
Troldholm II

Veksø Sjælland

Indholdsfortegnelse:**Side**

§ 1	Navn, hjemsted	3
§ 2.	Formål.	3
§ 3.	Medlemmer.....	3
§ 4.	Indskud.....	3
§ 5.	Hæftelse.....	3
§ 6.	Andel.....	4
§ 7.	Boligaftale.....	4
§ 8.	Boligaftgift.....	4
§ 9.	Vedligeholdelse	5
§ 10.	Forandringer.....	5
§ 11.	Fremleje.....	6
§ 12.	Husorden.....	6
§ 13.	Overdragelse	6
§ 14.	Overdragelsessum.....	6
§ 15.	Fremgangsmåden	7
§ 16.	Ubenyttede boliger.....	8
§ 17.	Anden overdragelse.....	8
§ 18.	Dødsfald	8
§ 19.	Samlivsophævelse.....	9
§ 20.	Opsigelse.....	9
§ 21.	Eksklusion.....	9
§ 22.	Generalforsamling	9
§ 23.	Indkaldelse	10
§ 24.	Beslutninger.....	11
§ 25.	Dirigent	11
§ 26.	Bestyrelsen.....	11
§ 27.	Bestyrelsesmedlemmer.....	11
§ 28.	Møder.....	12
§ 29.	Tegningsret.....	12
§ 30.	Administration.....	12
§ 31.	Regnskab	13
§ 32.	Revision.....	13
§ 33.	Opløsning.....	13
	Vedtægtsrevisioner	14

§ 1. Navn og hjemsted.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Trolldholm II". Foreningens hjemsted er *Egedal Kommune*.

§ 2. Formål.

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen nr. 8639, Matr. Nr. 4 AP, Korshøj 201-241, Veksø.

§ 3. Medlemmer.

- Stk. 1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som *betaler* det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.
- Stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 3. Ved "flytte ind" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- Stk. 5. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.

Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1.

Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 4. Indskud.

- Stk. 1. 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 byggeriets anskaffelsessum.
- Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, betales der ud over indskud et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb ikke overstiger den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.
- Stk. 3. Oprindeligt indskud udgør et beløb svarende til:
Kr.133.354 for type A (et-plan)
Kr.168.908 for type B (to-plan)

§ 5. Hæftelse.

- Stk. 1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen jfr. dog stk. 2.
- Stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1. personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3. En udtrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2 indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Andel.

- Stk. 1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til *oprindeligt* indskud.
- Stk. 2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.
- Stk. 4. For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7. Boligaftale.

- Stk. 1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og de øvrige vilkår angives.
- Stk. 2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv under nogen form.

§ 8. Boligafgift.

- Stk. 1. Boligaftigten for det efterfølgende kalenderår fastsættes ved et budgetmøde, der afholdes inden udgangen af november. Boligaftigten fastsættes på grundlag af de budgetterede udgifter og er bindende for alle andelshavere.
- Stk. 2. Budgetmødet indkaldes alene med det formål at træffe beslutning om budget og boligaftigt for det efterfølgende kalenderår. Indkaldelsen sker skriftligt med 14 dages varsel og med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Forelæggelse af budget til godkendelse.
 3. Beslutning om en eventuel ændring af boligaftigt eller fordelingsforhold.
 4. Eventuelt.
- Stk. 3. Det indbyrdes forhold mellem boligaftigtens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- A. Samtlige udgifter til såvel afdrag som forrentning af gæld, ejendomsskatter og andre offentlige afgifter, hensættelser til vedligeholdelse tillige med foreningens driftsudgifter fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Stk. 1.
 - B. Antenneafgifter fordeles med lige store beløb pr. bolig.
 - C. Vandforbrug og afgifter i forbindelse hermed afregnes efter måler
- Stk. 4. Beslutninger på budgetmødet træffes efter reglerne i § 24, stk. 1 – 4.
- Stk. 5. Ved større vedligeholdelsesarbejder, fornyelser, tilbygninger og i tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på størrelsen af, kan budgetmødet og generalforsamlingen alene beslutte at foretage ændringer i fordelingsforholdet i boligaftigten. Ændringer kræver vedtagelse efter reglerne i § 24, stk. 2.
- Stk. 6. Boligaftigten betales månedligt den første hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligaftigt kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der iflg. lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- Stk. 7. En andelshaver er forpligtet til at betale boligaftigt, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 9. Vedligeholdelse.

- Stk. 1. Andelshaveren har pligt til at vedligeholde boligen *indvendigt, samt* at renholde og vedligeholde eventuelle tilhørende "private" havearealer *og* at deltage i foreningens drift efter evne.
Der henvises i øvrigt til § 13. Overdragelse stk. 6.
- Stk. 2. Boligen skal afleveres i rengjort og ryddet stand ved fraflytning, og andelshaveren har følgende vedligeholdelsesforpligtelser i det daglige samt ved fraflytning:
- Termostatventiler for radiatorerne skal være intakte.
EI-kontakter skal være intakte.
Koldt- og varmtvandshaner samt toiletter skal være intakte.
Afløb for håndvaske, køkkenvaske og faldstammer inden for boligens areal skal være intakte. Afløb for kloak samt regnvand uden for boligens areal (i terræn) er dog foreningens forpligtelse.
Vedrørende foreningens øvrige vedligeholdelsespligt henvises til stk. 5.
- Stk. 3. Bestyrelsen kan efter eget skøn forlange at besigtige en bolig indvendig, for at konstatere manglende indvendig vedligeholdelse.
- Stk. 4. 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 foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.
- Stk. 5. Foreningen har vedligeholdelsespligt for varmeanlæg, fælles forsyningsledninger, udvendige døre og vinduer, grønne facadepartier, vindskeer samt fællesarealer. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg.
- Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelses/driftsplanen.
- Stk. 6. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaveren.

§ 10. Forandringer.

- Stk. 1. Enhver påtænkt forandring af boligen udover vedligeholdelse, skal forelægges bestyrelsen til forudgående godkendelse, og i tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen for sælgers regning betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3. Udvendige forandringer, opsætning af læhegn, drivhuse mv., kræver bestyrelsens forudgående godkendelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være så speciel, at det påvirker helheden eller direkte skønnes at stride mod andre andelshaveres interesse.
- Stk. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- Forandringer, der griber ind i bygningens bærende konstruktioner eller som kan forringe bygningens konstruktionsmæssige opbygning (belastning, fugt mv.) er ikke tilladt.
- Foretages sådanne konstruktionsændringer kan det medføre eksklusion af foreningen samt tillige erstatningsansvar med påbud om at bringe bygningerne tilbage i oprindelig stand.
- Stk. 5. Foreningen er ikke ansvarlig for anmeldte og/eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.
- Stk. 6. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringer. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere.

re. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

§ 11. Fremleje.

- Stk. 1. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre denne er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- Stk. 2. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig ud med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign. for en begrænset periode, på normalt højst to år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum et år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- Stk. 3. Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af *bestyrelsen* fastsatte betingelser.

§ 12. Husorden.

- Stk. 1. Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, herunder regler for husdyrhold m.v.
- Stk. 2. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Er husdyret til væsentlig gene for øvrige andelshavere ved støj, urenlighed, ildelugt eller farlig adfærd, kan bestyrelsen dog forlange husdyret fjernet eller aflivet.

§ 13. Overdragelse.

- Stk. 1. Bestyrelsen skal oprette en intern venteliste for andelshavere, der ønsker en anden bolig i andelsboligforeningen. Kun andelshavere kan være indskrevet på den interne venteliste. Bestyrelsen fastlægger regler for indskrivning på og administration af den interne venteliste.
- stk. 2. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig ved salg, skal dennes andel først tilbydes de andelshavere, der er indskrevet på den interne venteliste i overensstemmelse med de fastlagte regler herfor, jf. stk. 1.
- stk. 3. Overdrages andelen ikke i medfør af stk. 2, er en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, berettiget til at overdrage andelen til tredjemand.
- stk. 4. Bestyrelsen skal godkende en ny andelshaver, eventuelt afslag skal begrundes skriftligt.
- stk. 5. Overdragelse af andele skal ske i overensstemmelse med nærværende vedtægter.
- stk. 6. Køber overtager boligen som den fremtræder ved købsaftalens underskrift, med de eventuelle mangler og forbedringer, der måtte være aftalt mellem køber og sælger. Jfr. § 9 stk. 1. – stk. 7 om sælgers og andelsboligforeningens vedligeholdelsespligt.

§ 14. Overdragelsessum.

- stk. 1. Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen kan kun godkende en overdragelsessum, som er i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven og som er godkendt på andelsboligforeningens seneste generalforsamling.

Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris iflg. andelsboligforeningsloven uden hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

- Stk. 2. Ved overdragelse af en andel må prisen således ikke overstige andelen i foreningens formue. Forbedringer i andelsboligen tillægges til anskaffelsespris med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage. Dårlig vedligeholdelsesstandard kan medføre fradrag i overdragelsessummen.
- Stk. 3. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre, samt evt. pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af generalforsamlingen valgte vurderingsmand/byggesagkyndige, som har gennemgået boligen mhp evt. fejl og mangler. Hertil kommer også el- og VVS-tjek.

Vurderingshonoraret og el- og VVS-tjek betales af sælger.

- Stk. 4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller evt. pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er gældende og bindende for parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller evt. pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15. Fremgangsmåden.

- Stk. 1. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tids-punkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

- Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som udfærdiges på en af bestyrelsen godkendt standardformular. Foreningen er berettiget til at opkræve et administrationsgebyr hos overdrager og/eller erhverver.
- Stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller- auktion.

20 % af overdragelsessummen indbetales til foreningen ved købsaftalens underskrift. Restbeløbet indbetales senest på overtagelsesdagen til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den frflyttende andelshaver.

- Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.
- Stk. 5. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.
- Udbetaling af restbeløbet skal ske 3 uger efter overtagelsen.
- Stk. 6. Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- Stk. 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. Ubenyttede boliger.

- Stk. 1. 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 § 15.

§ 17. Anden overdragelse.

- Stk. 1. 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 overtagende skal godkendes af bestyrelsen, idet nægtelse af godkendelse dog skal begrundes skriftligt. Foreningen kan kræve overtagelsessummen indbetalt på foreningens konto med henblik på indfrielse af garanteret lån.

§ 18. Dødsfald.

- Stk. 1. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til at overdrage andelen efter nævnte rækkefølge:
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og eller bolig ved dennes død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk.2-5 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 6-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19. Samlivsophævelse.

- Stk. 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 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 det seneste år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse.

Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20. Opsigelse.

- Stk. 1. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde i forbindelse med overdragelse af andel til ny andelshaver.

§ 21. Eksklusion.

- Stk. 1. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- A. Når en andelshaver ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 9.
 - C. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningen virksomhed eller andre andelshavere.
 - D. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - E. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 16.

- Stk. 2. Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2 og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- Stk. 3. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler 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 andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 22. Generalforsamling.

- Stk. 1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

- Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab:
 - a). Evt. revisionsberetning,
 - b). Forslag til værdiansættelse,
 - c). Godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 4. Beslutning om eventuel ændring af det på budgetmødet vedtagne budget.
 - a). Beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
 5. Indkomne forslag.
 6. Valg til bestyrelse:
 - a). Formand,
 - b). 3-5 bestyrelsesmedlemmer,
 - c). valg af 2 suppleanter.
 7. Valg af administrator.
 8. Valg af vurderingsmand og autoriseret el/vvs firma.
 9. Valg af revisor.
 - a). Valg af ekstern revisor
 - b). Valg af intern revisor
 10. Valg til fælleshuset:
 - a). 2 medlemmer til fælleshusstyrelsen,
 - b). suppleant,
 - c). revisor
 11. Eventuelt
- Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af medlemmerne af foreningen, administrator eller formanden forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23. Indkaldelse.

- Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres elektronisk og ved opslag senest 4 uger før.
- Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 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 *ordinær* generalforsamling, såfremt 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. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og 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 to stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun repræsentere én andel i henhold til fuldmagt.

§ 24. Beslutninger.

- Stk. 1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af fordelingsforholdet i boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidige ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 5/7 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 5/7 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 5/7 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- Stk. 3. Hel eller delvis ændring af bestemmelserne i § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af medlemmerne er til stede og med mindst 4/5 flertal. Er der ikke mindst 4/5 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 25. Dirigent m.v.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen, og indsættes i forhandlingsprotokollen. En kopi tilstilles andelshaverne senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 26. Bestyrelsen.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 27. Bestyrelsesmedlemmer.

- Stk. 1. Bestyrelsen består af 4-6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, eventuelt en administrator og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshaverne og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer og formand vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 4. 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 en 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 fratrådt valgperiode.

§ 28. Møder.

- Stk. 1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt denne eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer.
- Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 4. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 5. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 6. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

§ 29. Tegningsret.

- Stk. 1. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.
- Stk. 2. Bestyrelsen er bemyndiget til at udpege et eller flere bestyrelsesmedlemmer til alene eller i fællesskab at kunne disponere over foreningens midler via elektroniske bankprodukter.

§ 30. Administration.

- Stk. 1. Generalforsamlingen kan blandt sine andelshavere vælge en administrator, der opfylder nødvendige habilitetskrav eller pålægge bestyrelsen at overlade administration og regnskab til autoriseret revisor, registreret revisor eller advokat.
- Stk. 2. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes beføjelser.
- Stk. 3. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 4 og 5 finder da anvendelse.
- Stk. 4. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 5. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- Stk. 6. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningens andelshavere og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigtelsesforsikring.

§ 31. Regnskab.

- Stk. 1. Andelsboligforeningens regnskabsår, løber fra 1. januar til 31. december, Første regnskabsår løber fra stiftelsen til udløbet af kalenderåret.
- Stk. 2. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.
- Stk. 3. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab, udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen med henblik på godkendelse på generalforsamlingen. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet.
- Stk. 4. I årsregnskabet hensættes til en dispositionsfond/reservefond til en af generalforsamlingen vedtagen størrelse.
- Stk. 5. Til vedligeholdelse, genopretning og/eller fornyelser hensættes tillige til en vedligeholdelsesfond/-driftsplan efter generalforsamlingens bestemmelse.

§ 32. Revision.

- Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal være uafhængig, skal være ansvarsforsikret og skal have kendskab til de specielle forhold, der er gældende for andelsboligforeninger.
- Stk. 2. Generalforsamlingen vælger tillige blandt andelshaverne en intern revisor. Den interne revisor må ikke være medlem af bestyrelsen eller dennes eller administrators husstande.
- Stk. 3. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- Stk. 4. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt eventuelle ændringsforslag til det på budgetmødet vedtagne budget (jf. § 8 stk. 1) udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33. Opløsning.

- 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.

ooooooooooooooooooooOOOOOoooooooooooooooooooo

Veksø, den 8. juni 2021

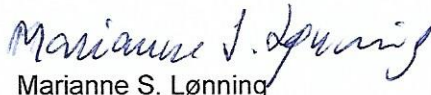
Bestyrelse


Dorthe Kjeldgaard Hansen
Formand


Henrik Falcke
Bestyrelsesmedlem


Benjamin Buemann
Bestyrelsesmedlem


Marianne Nielsen
Bestyrelsesmedlem


Marianne S. Lønning
Bestyrelsesmedlem

Foreningens første vedtægter er vedtaget på foreningens konstituerende generalforsamling den 25. november 1986 med tillæg af ændringer vedtaget på

- den ekstraordinære generalforsamling den 4. juni 1987,
- den ordinære generalforsamling den 22. marts 1988,
- den ordinære generalforsamling den 7. marts 1989,
- den ordinære generalforsamling den 11. marts 1991,
- den ekstraordinære generalforsamling den 14. maj 1991,
- den ordinære generalforsamling den 19. april 1993.
- den ordinære generalforsamling den 30. marts 1998
- den ekstraordinære generalforsamling den 24. november 1999
- den ordinære generalforsamling den 5. april 2005
- den ekstraordinære generalforsamling den 30. november 2005
- den ekstraordinære generalforsamling den 12. november 2008
- den ordinære generalforsamling den 22. april 2009
- den ekstraordinære generalforsamling 8. februar 2010
- den ordinære generalforsamling 24. april 2014
- den ordinære generalforsamling 17. april 2018
- den ordinære generalforsamling 8. juni 2021