

Ejd. nr. 61808

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
BAGSVÆRD BYMIDTE**

Navn, hjemsted og formål

§ 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte.
- (1.2) Foreningens hjemsted er Gladsaxe Kommune.
- (1.3) Foreningens formål er at eje og drive ejendommen ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 93 og 94a "Stationstorvet", Bagsværd Hovedgade, 2880 Bagsværd, beliggende Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148, 2880 Bagsværd.

Medlemmer

§ 2

- (2.1) Som andelshaver kan optages en person, der samtidig med optagelsen overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom.
- (2.2) 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 på lige fod med andre andelshavere og mindst svarende til, hvad den tidligere ejer af andelen har betalt, hvilket skal ske frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har ikke stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i foreningens vedtægters §§ 13 og 14. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i vedtægternes §§ 19-22.
- (2.3) Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 11.

Indskud, hæftelse og andel

§ 3

- (3.1) Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud svarende til 20 % af byggeriets endelige anskaffelsessum. Indskuddet skal beles kontant.

Andele udgør:

Type 61 m2	174.535/10.368.600
Type 75 m2	214.560/10.368.600
Type 82 m2	234.618/10.368.600

Type 87 m2	248.924/10.368.600
Type 91 m2	260.370/10.368.600
Type 97 m2	277.536/10.368.600
Type 100 m2	286.120/10.368.600
Type 102 m2	291.842/10.368.600
Type 108 m2	309.010/10.368.600
Type 110 m2	314.732/10.368.600

Tæller og nævner reguleres, når anskaffessummen for andelsbebyggelsen er godkendt af Gladsaxe Kommune. Nævner bliver 20 % af den endelige godkendte anskaffessum, ligesom tæller bliver det beløb, som fastsættes på andelsbeviset. Efter godkendelse af byggeriet og fastsættelse af de endelige fordelingstal er foranstående fordelingstal annulleret.

De endelige godkendte fordelingstal er herefter stadfæstet og tinglyst med følgende:

Type 61 m2	61/3.591
Type 75 m2	75/3.591
Type 82 m2	82/3.591
Type 87 m2	87/3.591
Type 91 m2	91/3.591
Type 97 m2	97/3.591
Type 100 m2	100/3.591
Type 102 m2	102/3.591
Type 108 m2	108/3.591
Type 110 m2	110/3.591

- (3.2) Ved senere overdragelse betales et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 19.

§ 4

- (4.1) Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.
- (4.2) Har en generalforsamling besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- (4.3) Et fratrædende medlem eller medlemmets bo/ægtefælle samt husstand hæfter for alle andelens forpligtelser, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5

- (5.1) Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Dog skal der tages højde for § 34, stk. 4 ved opgørelse af formuen. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi. Indskud forrentes ikke.

§ 6

- (6.1) Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-22.
- (6.2) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. Se i øvrigt § 20.

Boligaftale

§ 7

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse oprette en boligaftale med hver andelshaver, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 8

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligernes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdier. Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgiften betales forud.

Vedligeholdelse m.v.

§ 9

- (9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaverne – bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom udskiftning af gulve, gulvbeklædning, flisebeklædning, fuger og køkkenborde. Andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. Vejledning om vedligeholdelsesforpligtelsen findes i andelsboligforeningens Håndbog, som andelshaverne har pligt til at iagttage. Det indskræpes, at Håndbogens vejledning ikke er udtømmende.
- (9.2) Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse. Herunder hører andelshavernes kælderrum, cykelkælder, øvrige kælderrum og gangarealer.
- (9.3) Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve, at nødvendig vedligeholdelse foretages inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejdet er foretaget. Foretages vedligeholdelsesarbejdet ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejdet udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 23, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer

§ 10

- (10.1) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inden i boligen, med mindre forandringerne er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter stk. 3, hvilket skal ske inden 3 uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- (10.2) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse 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.
- (10.3) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- (10.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

- (10.5) Der må oprettes ét ekstra rum ved opsætning af skillevægge i lejligheden, ud fra den oprindelige konstruktion.

Udlejning m.v.

§ 11

- (11.1) En andelshaver kan helt eller delvist fremlæje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun fremlæje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.
- (11.2) Bestyrelsen skal godkende betingelserne for lejlighedens fremlæje, hvor andelshaver er den, der hæfter for alle forpligtelser over for foreningen.

Husorden

§ 12

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid – bindende for medlemmer – fastsætte regler for husorden og husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3. Medlemmerne af andelsforeningen har alene ret til at holde op til i alt 2 katte eller én hund.

Husordenen er indført i foreningens "Håndbog", hvor 2. udgave er udarbejdet i begyndelsen af 2011. Denne udgave vil fremover blive løbende opdateret.

- (12.2) Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- (12.3) Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyr.

Overdragelse af andelen

§ 13

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:
- A. Til personer med hvem andelshaver er beslægtet i lige op- og nedstigende linje eller personer, der i mindst 2 år har haft fælles hussand med andelshaveren.
 - B. Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.
 - C. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nye ledige bolig.
 - D. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
 - E. Til personer, som indstilles af anpartshaveren.

- (13.2) Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.3) Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger efter begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.
- (13.4) Ved salg af en andel vil den kun blive tilbudt personer på ventelisten én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, og andelen udbydes på ny og nu til en lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt personer på ventelisten.
- (13.5) Bestyrelsen kan beslutte, at tilbud om ledige lejligheder til ventelisterne kan ske ved elektronisk post (e-mails). En person på venteliste er selv ansvarlig for, at foreningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse er virksom.

§ 14

- (14.1) Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 13, stk. 1, litra A-E, 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 § 22.

§ 15

- (15.1) En andelshaver er uden fraflytningen af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.
- (15.2) Overdrager en andelshaver sin andel helt eller delvist, jf. § 7, til et husstandsmedlem, kan det kun ske til et husstandsmedlem, der er bosiddende i lejligheden. Såfremt dette husstandsmedlem, der hermed er blevet andelshaver, fraflytter lejligheden, skal der igen ske salg af andelen, idet ingen andelshaver kan eje en andel (helt eller delvist), hvis medlemmet ikke bor i lejligheden, jf. dog vedtægternes § 11.

Dødsfald

§ 16

- (16.1) Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.
- (16.2) Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13, stk. 1 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

- (16.3) Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrin til:
- A. Personer, som beboede bolig ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde fælles husstand med andelshaveren.
 - B. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
 - C. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- og nedstigende linje.
- (16.4) Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 13, stk. 2 tilsvarende anvendelse.
- (16.5) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 14 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 17

- (17.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefællerne er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.
- (17.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 18

- (18.1) Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-22 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 19

- (19.1) Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

Bestyrelsen er berettiget til at antage sagkyndig bistand.

Overdrager skal antage en vurderingsmand, der hjælper til med beregning af andelens værdi og vurderer eventuelle forbedrings værdi, eventuelt inventars værdi og andet af værdi, der medgår i handlen. Overdrager af en andel betaler for denne bistand til bestyrelsens sagkyndige bistand samt til vurderingsmand.

Vurderingsmanden kan være den af andelsforeningen anvendte statsautoriserede ejendomsmægler, der også er valuar. En vurderingsmand skal være uvildig og må ikke være en overdrager nærtstående på nogen måder, idet vurderingsmanden dermed ikke kan anses for uvildig. Bestyrelsen skal godkende den af vurderingsmanden fastsatte pris, men kan ikke gøres ansvarlig for en fastsat pris. Se her § 19, stk. 4 om uenighed om den fastsatte pris.

- A. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Dog kan andelsværdiens pris af generalforsamlingen ikke tilsidesættes eller forlanges nedsat under den værdi, der fremgår af andelshaverens andelsbevis eller af den salgsaftale, der er grundlaget for andelshaverens køb af andelen, under forudsætning for at andelshaveren kan finde en køber til denne pris. Foreningen kan ikke gøres ansvarlig for, at en andelshaver ikke kan finde en køber til den værdi, en andelshaver har givet. Der henvises til andelsboliglovens § 5, som lyder: "Stk. 8. Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelsen beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og finansieret med indekslån".
 - B. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuelle værdiforringelser 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 eller respektivt prisenedslag underhensyn hertil.
- (19.2) Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.
- (19.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.
- (19.4) Kan den fraflyttede andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en udpeget skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges en skønsmand af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Finansiering af overdragessummen

§ 20

- (20.1) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter overdragelsen, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betager et gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 A, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v., hvor foreningen skal udarbejde dokumenter m.v. Disse ydelser er ud over, hvad andre sagkyndige kan kræve, at en anpartshaver skal betale for deres ydelser.

Foreningen kan kræve betaling af gebyrer, jf. vedtægternes § 6, stk. 3 for udfærdigelse af erklæringer. Herunder foreningens udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.v., refunderer afholdte udgifter vedrørende en sag og betaling af et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning af pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion. Disse gebyrer andrager p.t. pr. sag kr. 1.200.

Er der tale om udførlige vurderinger eller deltagelse i sager mellem køber og sælger af andele eller sager i forbindelse med tinglysning, retsforfølgning eller andre tvister, kan foreningen kræve, at andelshaveren betaler gebyrer for medgået tid ved deltagelse i sådanne sager. Et sådant gebyr kan dog ikke overstige kr. 5.000 pr. sag. Foreningen bestemmer selv, hvorledes beløbet skal deles mellem køber og sælger. Beløbet tilgår foreningen.

§ 21

- (21.1) Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.
- (21.2) Såfremt overdrageren har finansieret sit køb af andelen gennem låneoptagelse i et pengeinstitut, og bestyrelsen har fået underretning herom, er bestyrelsen pligtig til at indbetale det overskydende beløb direkte til pengeinstituttet, hvorefter dette udbetaler et eventuelt overskydende beløb til overdrageren.

Fremgangsmåde ved overdragelsen

§ 22

- (22.1) Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælger skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.
- (22.2) Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan bestemme, at overdragelsen enten oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt eller via administrator, der forestår dokumentudfærdigelsen, afgivelse af erklæring iht. andelsboliglovens § 4 a etc. Omkostninger til overdragelsen, herunder til administrator, afholdes af overdrageren. Salæret skal stedse være godkendt af bestyrelsen.
- (22.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal efter modtagelse af salgsaftalen reagere inden 2 uger. Ved afslag skal det skriftligt begrundes.
- (22.4) Overdragelsessummen skal ved købsaftalens indgåelse enten deponeres på særlig bankkonto, eller der skal stilles standardbankgaranti for denne, og det skal dokumenteres over for foreningens bestyrelse. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives senest 2 uger før overtagelsen, hvor det skal være indsat på foreningens bankkonto. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser for betaling af boligafgift og eventuelt efterbetaling af varme- og vandudgifter og lignende. Ved et rimeligt beløb forstås, at det skal stå i forhold til et tidligere normalt forbrug. Såfremt afregningen sker inden fraflytningen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Foreningen afregner overdragelsessummen – efter fradrag sine eventuelle tilgodehavender og tilbageholdte beløb samt nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver. Dette sker efter undersøgelser af, hvad der er tinglyst og opført i andelsboligbogen hos domstolene. Udbetaling til fraflyttet andelshaver skal ske senest 3 uger efter overdragelsen, med mindre der opstår problemer med banklån og pant- og udlægshavere, eller parterne ikke kan blive enige om mangler ved overdragelsen.
- (22.5) Snarest muligt efter køberens overdragelse af boligen kan 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. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Erhververens og foreningens eventuelle krav skal gøres gældende overfor overdrager med øjeblikkelig virkning.
- (22.6) Forlanger køber 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.

Eksklusion

§ 23

- (23.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige indskud senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren (bestyrelsen) til at ophæve lejemålet.
 5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 6. Når et medlem misligholder et lån, som foreningen har garanteret for.

Generalforsamling

§ 24

- (24.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets (kalenderårets) udløb med følgende program:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen for det næste år.
 4. Forslag.
 5. Vedtagelse af budget for indeværende år.
 6. Valg af bestyrelsen.
 7. Valg af administrator.
 8. Valg af revisor.
 9. Eventuelt.
- (24.2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan findes, forlanger det, med angivelse af dagsorden.
- (24.3) Udgået.

§ 25

- (25.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt enten pr. e-mail eller ved brev med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Offentliggørelse af dokumenterne kan ske ved udsendelse pr e-mail eller brev, omdeling eller i elektronisk form. En andelshaver er selv ansvarlig for, at foreningen har modtaget korrekt adresseoplysning, samt at den oplyste adresse er virksom.
- (25.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag enten i opgangene eller elektronisk senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (25.3) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- (25.4) Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun give en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26

- (26.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- (26.2) Vedtagelse af forslag om:
- A. Nyt indskud.
 - B. Regulering af indbyrdes forhold af boligafgiften.
 - C. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
 - D. Salg af foreningens ejendom eller del heraf.
 - E. Vedtægtsændringer.
 - F. Foreningens opløsning.
 - G. Ved opprioritering af foreningens ejendom.

Kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af stemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 27

- (27.1) Generalforsamlingen vælger en referent, som skriver beslutningsprotokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal offentliggøres overfor andelshaverne senest 2 måneder efter generalforsamlingens afholdelse enten pr. brev eller elektronisk.

Bestyrelsen

§ 28

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

§ 29

- (29.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- (29.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan kun vælges én person fra hver husstand.
- (29.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- (29.4) Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af fratrådtes valgperiode.

§ 30

- (30.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt medlemmet eller en person, som medlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (30.2) Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet forelægges og underskrives ved næste bestyrelsesmøde.
- (30.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

- (31.1) Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes fraflad af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- (31.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- (31.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.
- (31.4) Hvert stemmeberettiget bestyrelsesmedlem oppebærer årligt en skattefri godtgørelse til brug for dennes anvendelse af tid, brug af computer, telefon, indkøb af papir og printer-blæk. Beløbets størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Beløbet udbetales 1 gang årligt i maj måned.

§ 32

- (32.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

§ 33

- (33.1) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- (33.2) Hvis generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3-5.
- (33.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift af to bestyrelsesmedlemmer i forening eller administrator. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- (33.4) Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.
- (33.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med dækningssum svarende til mindst 1/2 års indtægter for foreningen.

Regnskab og revision

§ 34

- (34.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. § 33.
- (34.2) I forbindelse med fremlæggelse af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 19. Forslaget anføres som en note til regnskabet.
- (34.3) Regnskabsåret er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra stiftelsen/igangsætningen og indtil udgangen af kalenderåret.
- (34.4) I den årlige resultatopgørelse medtages efter den ordinære generalforsamlings beslutning et beløb til hensættelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 35

- (35.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- (35.2) Det reviderede årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære genrealforsamling.

Opløsning

§ 36

- (36.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (36.2) 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.

Tilslutninger og pligtigt medlemskab

§ 37

- (37.1) Andelsboligforeningen har pligt til at være medlem af Ejerforeningen Bagsværd Bymidte, Bagsværd, i henhold til vedtægter for ejerlejlighed nr. 1 og ejerlejlighed nr. 2 og de øvrige 4 ejerlejligheder.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling 19. november 2015 og med senere ændringer vedtaget på foreningens generalforsamling 8. marts 2016, 22. august 2016, 20. marts 2018 og 11. juni 2019.

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Birte Storm

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-818863703783
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2019 kl.: 09:12:01
Underskrevet med NemID

Chris Erling Nørgård Aabye

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-848333199156
Tidspunkt for underskrift: 26-07-2019 kl.: 14:00:26
Underskrevet med NemID

Gert Johnny Hvolby

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-804171405540
Tidspunkt for underskrift: 29-07-2019 kl.: 12:31:14
Underskrevet med NemID

Hanne Dybro

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-339454001546
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2019 kl.: 18:32:15
Underskrevet med NemID

Jannie Daae

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-455945229440
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2019 kl.: 21:45:40
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b0e74cdaYzkU24591265