

Vedtægter for Andelsboligforeningen Gimle

§ 1.

Navn, hjemsted

Foreningens navn er ANDELSBOLIGFORENINGEN GIMLE. Foreningens hjemsted er Rudersdal kommune.

§ 2.

Formål

Foreningen, der er stiftet på initiativ af Ældre Sagens boligkomite i Birkerød, har til formål at eje og administrere ejendommen, parcel af matr.nr. 12b Kajerød by, Ludvig Jensens Vej 50. Birkerød, nu Gimlevænget 1-13 og 4-14, som egnet for ældre beboere. Foreningen er medlem af Andelsboligforeningernes fællesrepræsentation.

§ 3.

Medlemmer

Stk. 1: Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, er fyldt 50 år der bebor eller samtidig med optagelsen som andelshaver overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Andelshavere skal betale den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud jf. §4 og med tillæg svarende til den aktuelle andelskrone.

Stk. 2. Bestyrelsen kan dispensere fra aldersgrænsen i stk. 1, såfremt der ikke kan godkendes en ansøger der opfylder aldersbetingelserne.

Stk. 3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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, har hverken 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 § 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, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 20.

Stk. 4: Hver andelshaver må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte denne til helårsbeboelse for sig og sin husstand, jf. dog § 11.

§ 4.

Indskud

Det oprindelige indskud udgør:

Kr. 134.854 for husene på 65 m²

Kr. 194.603 for husene på 94 m²

§ 5.

Hæftelse

Stk. 1: En andelshaver hæfter alene pro rata med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2: Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller underpant i et ejerpantebrev, hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3: En andelshaver eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Andel

Stk.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk.2. Andelsboligen 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 § 6 b.

Stk. 3. Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, 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 betaler 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 vurdering af vedligeholdelsesstandard, forbedringer, installationer m.v.

Stk.4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7.

Boligaftale

Stk. 1: Foreningen kan oprette en boligaftale med hver andelshaver. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

Stk. 2: En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Man kan søge bestyrelsen om dispensation.

§ 8.

Boligafgift

Stk. 1: Boligafgiften fordeles i samme forhold som andel i foreningens formue.

Stk. 2: Senest samtidig med overtagelsen af en bolig indbetales på foreningens konto for deposita et beløb svarende til 3 mdr. boligafgift udover den boligafgift, der skal erlægges fra den 1. i overtagelsesmåneden.

Stk. 3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9.

Vedligeholdelse

Stk. 1: Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde, men ikke reparation og udskiftning af skorsten og aftrækskanaler samt udskiftning af vinduer og udvendige døre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2: En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde lokaler og områder, som er knyttet til boligen med særlig brugsret for andelshaveren, som loftsrum, udhusrum, terrasse, udestue, have og lignende. Rum i bygninger omfatter kun vedligeholdelse af indvendige flader, for udestue dog også udvendigt.

Stk. 3: Forsømmer en andelshaver sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 4: Generalforsamlingen beslutter regler for fællesarbejde. Disse fremgår af foreningens Husorden.

§ 10.

Forandringer

Stk. 1: Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2, 3 og 4.

Stk. 2: Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af generalforsamlingen. Forslag til forandring skal anmeldes til bestyrelsen der indkalder til generalforsamling senest 4 uger efter modtagelsen af forslag.

Forholdene på skrænten mod Vestervang kræver særlig behandling for at undgå skader på skrænt og bygninger. Alle forslag til renovering, ombygninger samt nybygning af terrasser og lignende skal derfor yderligere vurderes af både bygningsgruppe og bestyrelse for eventuelle geotekniske undersøgelser og fundering af konstruktion, før godkendelse på generalforsamling.

Iværksættelse af betydelige indvendige forandringer (f.eks. ændring af køkken, vægge, badeværelse, isoleringsarbejder, faste skabe og udvidelse af elinstallation) skal meddeles bestyrelsen før disse iværksættes.

Stk. 3: Ønsker en andelshaver at få godkendt indvendige og udvendige ændringer i boligen, som forbedring ved fraflytning, skal denne ændring godkendes af bestyrelsen som en forudsætning for, at den kan indgå i værdiansættelse af tilkøbet. Ændringer foretaget før 29. april 2003 værdisættes stadig efter gammel praksis uden godkendelse af bestyrelsen af ændringen.

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Bestyrelsen sikrer dermed at specielle forandringer, som en køber ikke kan bruge, fjernes inden overdragelsen.

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

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

Stk. 5

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til tillægsforsikring til Gimles bygningsforsikring og tilsyn.

Stk. 6: Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7: Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jf §21

Stk. 8: En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 11.

Udlejning og gæsteophold

Stk. 1: En andelshaver, der har boet i boligen i mindst et halvt år, kan udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2: Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Stk.3: En andelshaver kan kun have hjemmeboende børn og/eller andre familiemedlemmer boende i en eller flere perioder på maximalt 6 måneder i alt. Ophold i forbindelse med pleje af andelshaver(e) kan forlænges ud over 6 mdr., men giver ikke ret til overtagelse af boligen

Stk.4: Den leje, andelshaveren opkræver hos fremlejetageren må ikke overstige den til enhver tid gældende boligafgift for lejligheden.

§ 12.

Husorden.

Stk. 1: Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle andelshavere, fastsætte regler for husorden. Bestyrelsen kan løbende, efter orientering af andelshaverne, opdatere husordenen.

§ 13.

Overdragelse.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter nedenstående rækkefølge:

Stk. 1:

a. Til personer der i mindst 1 år – det seneste – før bestyrelsen får meddelelse om salg, har haft fælles husstand med andelshaveren og i øvrigt opfylder aldersbetingelserne i § 3.

b. Huse på 94 m²:

- i. Til par der er nuværende andelshavere. Er der flere interesserede andelshavere prioriteres efter anciennitet i foreningen.
- ii. Til par der hos bestyrelsen er optaget på interesseliste, hvorfra der udvælges uden rækkefølgegaranti.
- iii. Til enlige der er nuværende andelshaver. Er der flere interesserede andelshavere prioriteres efter anciennitet i foreningen.
- iiii. Til enlige der hos bestyrelsen er optaget på interesseliste, hvorfra der udvælges uden rækkefølgegaranti.

Huse på 65 m²:

- i. Til enlige der er nuværende andelshaver. Er der flere interesserede andelshavere prioriteres efter anciennitet i foreningen.
- ii. Til par der er nuværende andelshavere. Er der flere interesserede andelshavere prioriteres efter anciennitet i foreningen.
- iii. Til enlige eller par der hos bestyrelsen er optaget på interesseliste, hvorfra der udvælges uden rækkefølgegaranti.

Alle relevante ansøgere på interesselisten informeres om det forestående salg og anmodes om en tilbagemelding inden for den angivne svarfrist. De ansøgere, der er positive, indkaldes til møde med bestyrelsen, hvorefter denne træffer sit valg.

Bestyrelsens forslag til ny andelshaver udsendes til alle andelshavere. Såfremt 2 andelshavere inden 3 dage derefter kræver det, henlægges beslutningen til en generalforsamling, der derefter indkaldes uden ugrundet ophold. Såfremt ingen inden fristen kræver beslutningen henlagt til en generalforsamling, kan bestyrelsen derefter disponere i overensstemmelse med beslutningen.

c. Til personer som indstilles af den fraflyttende andelshaver til enten egen bolig eller den iflg. Stk.1b. ledige bolig.

Stk. 2. Bestyrelsen har højst 3 måneder fra sælgers anmodning om udtræden til at udpege og godkende en køber blandt de nuværende beboere eller fra interesselisten. Kan bestyrelsen ikke finde en køber inden fristens udløb er sælger berettiget til selv – evt. ved hjælp af en ejendomsmægler – at udpege og indstille en køber til bestyrelsens godkendelse jf. stk. 1c.

Stk. 3. Et eventuelt afslag på godkendelse skal meddeles skriftligt inden 3 uger fra sælgers indstilling og være sagligt begrundet.

Stk. 4: Der opkræves et årligt gebyr for optagelse på interesselisten og gebyret tilbagebetales ikke ved afmelding fra interesselisten.

§ 14.

Ubenyttede andelsboliger

Stk. 1: Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig iværksat overdragelse af andelen efter § 13 stk.1 litra a-c, 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 § 20.

Stk. 2: Ved dødsfald skal dødsboet overdrage andelen efter bestemmelserne i § 13 stk. 1 litra a-c senest 6 måneder efter dødsfaldet.

Herefter bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning til boet finder sted som anført i § 20.

§ 15.

Overdragelse til husstandsmedlem

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i hele det seneste år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 16.

Dødsfald

Stk. 1: Dør andelshaveren har ægtefællen/samleveren ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen, såfremt vedkommende i øvrigt opfylder kravene i § 3 og § 15.

§ 17.

Samlivsophævelse

Stk. 1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen såfremt vedkommende i øvrigt opfylder kravene i § 3 og kan godkendes af bestyrelsen.

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.

§ 18.

Opsigelse

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-17 om overdragelse af andel. Se "Overdragelsesprocedure ved salg af andel i AB Gimle" for et typisk overdragelsesforløb.

§ 19.

Overdragelsessum

Stk. 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:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling, og er fastlagt indtil næste generalforsamling godkender nye andelsværdier. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i love om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Der må ikke indgås reguleringsklausul i forbindelse med overdragelse af andel. Andelsværdien skal kun genberegnes, hvis der sker væsentlig nedsættelse værdiansættelsen mellem generalforsamlingerne. I givet fald skal dette vedtages ved en ekstraordinær generalforsamling.
- b. En andelshaver er dog efter andelsboliglovens § 5, stk. 9 berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, da ejendommen er opført med støtte og finansieret med indekslån
- c. Værdien af forbedringer fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Værdien af eget

arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

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

d. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

e. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg, respektive prisnedslag, under hensyn hertil.

Stk. 2: Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.

Stk. 3: Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en vurderingsrapport udarbejdet af det vurderingsfirma, som foreningen har udpeget. Bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand indgår ligeledes i vurderingsrapporten.

Stk.4: Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt 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 endelig og bindende for alle parterne.

Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 20.

Fremgangsmåde ved overdragelse

Stk.1: Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2: Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet.

Køber skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen, samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. 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. 3: Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt ved tvangssalg eller -auktion.

Sælger fremskaffer gyldig energimærkning af boligen og afholder udgiften samt udgifterne til vurderingsrapport og el-tjek som beskrevet i overdragelsesproceduren. Såfremt der kræves ny energimærkning, refunderes halvdelen af udgiften til denne af køber og beløbet indgår i overdragelsesaftalen.

Stk. 4: Overdragessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5: Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6: Hvis køber efter overdragelsen konstaterer mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, og disse ikke er medtaget i vurderingsrapporten, skal krav angående manglerne rettes til bestyrelsen. Køber kan kun komme med mangelindsigelser til og med 8 dage fra

overdragelsesdagen. Bestyrelsen skal gøre købers og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overdragelsesdagen.

Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal køberen efterfølgende gøre gældende direkte over for sælger

Stk. 7: Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 5 - 6 skal afregnes til sælger senest 15 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

§ 21

Eksklusion

Stk. 1: En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- a. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- b. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 3,
- c. foretager forandringer i andelsboligen med kravene i §10 og trods påkrav ikke foretaget reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf §10 stk 7.
- d. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- e. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- f. gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser, berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- g.

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 § 19. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 1, litra a-c 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 § 19.

§ 22.

Generalforsamling.

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed er Generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Generalforsamlingens gyldighed og stemmer til stede
3. Valg af referent
4. Valg af stemmetællere 5. Bestyrelsens beretning.
6. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelsen.
7. Forslag.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Stk.2: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§23.

Budgetgeneralforsamling

Stk. 1: Budgetgeneralforsamling afholdes hvert år senest 1 måned før regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Generalforsamlingens gyldighed og stemmer til stede
3. Valg af referent
4. Valg af stemmetællere
5. Bestyrelsens forslag til næste års budget
6. Andre forslag til budget
7. Vedtagelse af budget
8. Eventuelt

§ 24.

Indkaldelse til og deltagelse i generalforsamling

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse skal om muligt meddeles ved opslag i fælleshuset senest 4 uger før.

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 generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3: Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4: Hver andel giver 2 stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive 2 stemmer i henhold til fuldmagt. 1 bolig er lig 2 stemmer. 1 fuldmagt fra enlig beboer er lig 2 stemmer. 1 fuldmagt fra ægtefælle til ægtefælle er lig 1 stemme.

§ 25.

Beslutningsdygtighed

Stk. 1: Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal andelshavere, der repræsenterer mindst 8 stemmer, være til stede.

Stk. 2: Forslag om:

- a. vedtagelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om ændring af boligafgiften og andelsbevisets værdi,
- b. nyt indskud,
- c. regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- d. iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift,
- e. ved udgifter til vedligehold af bygninger og udearealer, der ikke er besluttet på forhånd og som overstiger budgettet, skal der indkaldes til møde herom,
- f. vedtægtsændringer,

- g. foreningens opløsning,
- h. salg af fast ejendom,
- i. optagelse af nye lån eller ændring af eksisterende lån i foreningens regi,

kræver at andelshavere, der repræsenterer mindst 16 stemmer er til stede, og at mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Er ikke mindst 18 stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $\frac{3}{4}$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 26.

Generalforsamlingsreferat

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27.

Bestyrelsens formål

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

§ 28.

Bestyrelsens sammensætning

Stk. 1: Bestyrelsen består af 4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter, som har møderet til bestyrelsesmøder, men ikke stemmeret.

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

Stk. 3: Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. 2 medlemmer vælges i ulige år og 2 medlemmer i lige år. Bestyrelsessuppleant vælges for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.

Stk. 4: Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4, indkaldes til generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt

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

§ 29.

Uvildighed og referat

Stk. 1: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særlige interesser i sagens afgørelse. I stedet indkaldes suppleanten til at deltage i bestyrelsesmødet, og denne har stemmeret i den pågældende sag.

Stk. 2: Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af alle bestyrelsesmedlemmer. Det skal fremgå af referatet, hvilke medlemmer der har været til stede på mødet.

Stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30.

Bestyrelsesmøders indkaldelse og beslutningsdygtighed

Stk. 1: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3: Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Ved stemmelighed er Formandens stemme afgørende.

§ 31.

Tegningsregel

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 32.

Administration

Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver, beføjelser og honorering.

Stk. 2. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages med godkendelse af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen det være sig boligafgift, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af boliger eller andet skal ske direkte til foreningens bankkonto.

Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift 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 og periodiske betalinger.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring.

§ 33.

Regnskab

Stk. 1: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jf. § 32.

Stk. 2: I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 22. Forslaget indeholder oplysning om evt. hensættelser, der ikke medregnes i beregningen af andelsværdien og anføres som note til regnskabet.

Stk. 3: Regnskabsåret følger kalenderåret

§ 34.

Revision

Stk. 1: Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2: Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

§ 35.

Legeplads

Foreningen har tiltrådt deklaration mellem Boligfællesskabet Trudeslund og Birkerød Kommune, som angår tilladelse for Gimle og Ejerforeningen Ludvig Jensensvej til at benytte den i deklarationen omtalte legeplads på Trudeslunds areal.

§ 36.

Opløsning

Stk. 1: Opløsning 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 andelshavere i forhold til deres andelsindskud.

§ 37.

Vedtagelse

Vedttaget på ekstraordinær generalforsamling i Gimle den 17.juni 2024.

Birkerød den 17.juni 2024



Susan Jochims Mortensen



Marianne Holst



Anette Devantier



Allan Leegaard