



Ejendomsadministration - når din tid er vigtig
www.wadm.dk

Vedtægter
for
Andelsboligforeningen
Tingstedet

Penneo dokumentnøgle: EHJJP-725N3-076SZ-P42LO-WITQW-3W2Y1



Navn og hjemsted

§ 1

Stk. 1 Foreningens navn er andelsboligforeningen Tingstedet

Stk. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

Formål

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 240 Valby, beliggende skolegade 2A og 2B, 2500 Valby.

Medlemmer

§ 3

Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3 Ved "flytter ind i" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som 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 midlertidigt er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 5 Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsaktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videre solgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inde 6 måneder fra aktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §. 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra aktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted som anført i §. 13.

Indskud

§ 4

Stk. 1 Indskud udgør kr. 10.000,00 pr. andel, således som dette er fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2 Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til prisen der efter § 14 godkendes for andel og bolig.

Hæftelse

§ 5

Stk. 1 Andelshavere hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. Dog stk. 2.

Stk. 2 for lån i de realkredit- eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev 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 fratrædende andelshaver eller andelshavrens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

Stk. 2 Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes eller pantsættes, og 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. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19.

Stk. 3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, på andelshaverens regning, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Stk. 4 Enhver påtegning på andelsbeviset er ugyldigt, medmindre denne er efterfulgt af underskrifter fra bestyrelsen.

Boligaftale

§ 7

Stk. 1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, 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 eller bestemmelser fastsat i overdragelsesaftale.

Stk. 2 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Boligafgift

§ 8

Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue, jfr. § 6 eller efter areal.

Vedligeholdelse

§ 9

Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde og individuelle fordelings- og forbrugsmålere. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter forringelse som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum og kælderrum. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Stk. 3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelses arbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaveren.

Stk. 4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren pålægges et gebyr hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Forandringer

§ 10

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes *skriftligt* for bestyrelsen senest tre uger inden den anbringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre 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.

Stk. 2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3 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, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Fremleje m.v.

§ 11

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse for en begrænset periode på normalt 2 år. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til fremleje i en længere periode, hvis der er svigtende salg. Fremlejes boligen i mere end 2 år, skal andelshaveren aktivt forsøge at sælge sin andel. Fremleje kan højst ske i en periode på 2 år til samme lejer. Fremlejes en bolig i en længere periode end 2 år, skal det ske til forskellige lejere. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 5 uger pr. kalenderår. Af disse 5 uger må højst 3 uger lægges i perioden 1. juni - 31. august. De resterende 2 uger kan fordeles over resten af kalenderåret.

Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen på foreningens online-forum. I underretningen skal følgende indgå:

- Startdato og slutdato for udlejningen
- Hvem man udlejer til (navn på en af lejerne samt information om, hvor mange de er, og hvilken type gæster de er (børn, unge, ældre))
- Hvem man skal kontakte, hvis man oplever gener fra lejerne.

Bestyrelsen kan regulere reglerne for underretningen. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 3.

Stk. 3 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 2.

Husorden

§ 12

Stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyr m.v.

Stk. 2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 13

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a) Den, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.
- b) Til sammenlægning af lejlighederne efter anciennitet.
- c) Andre andelshavere efter anciennitet.
- d) Andre personer der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, gå forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Pris

§ 14

Stk. 1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 fastsat en højere pris.

- b) Værdien af forbedringer, jfr. § 10 ansættes til anskaffelsesprisen med et fradrag af eventuelt værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af løsøre, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er sædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra b – d fastsættes efter konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af ABF som vejledende Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overdragelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsøre købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningens sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger. Der skal ligeledes foretages et el- og vvs-tjek af autoriseret elektriker og vvs'er, og rapporten herfra skal indgå i overdragelsesaftalen. Udgift til henholdsvis el- og vvs-tjek afholdes af sælger, og det skal fremgå af overdragelsesaftalen, om køber eller sælger bærer ansvaret for udbedring af eventuelle ulovlige installationer. Dokumentation for udbedring af eventuelle ulovlige installationer skal fremvises for foreningens bestyrelse seneste 30 dage efter overtagelse.

Fremgangsmåden

§ 15

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver 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 samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2 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, energi-mærke, 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 andelsbolig-foreningen 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 tidspunkt, 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. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren 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 og ved tvangssalg eller -auktion.

Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 14 dage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut.

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

Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, 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 erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Garanti for lån

Stk. 1 Erhververen af en beboelseslejlighed kan forlange, at foreningen over for et pengeinstitut giver garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2 Lånets forrentning må ikke overstige pengeinstitutts sædvanlige rente på boliglån.

Stk. 3 I tilfælde af, at låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen.

Stk. 4 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen er givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Ubenyttede boliger

§ 17

Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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.

Dødsfald

§ 18

Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

- a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
- b) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.
- c) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedste forældre.
- d) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans 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 §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 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 efter 3 måneder efter dødsfaldet. Er der 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.

Samlivsophævelse

§ 19

Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer 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 1 år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade forsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 16-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet forsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 20

En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 21

Stk. 1 Det følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut for hvilken forening har ydet garanti, jfr. § 16.
- c) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler det fastsatte gebyr inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 9.
- d) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

Ledige boliger

§ 22

I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18, eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra c og d. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

§ 23

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. maj med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelses beretning

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og fastsættelse af andelskronen i tiden indtil næste års generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Fællesarbejde, herunder nedsættelse af udvalg.
6. Forslag
7. Valg af formand
8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 24

Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt – eller elektronisk – med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes med 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling.

Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage orden på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettiget kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 25

Stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-3. Dog skal mindst 1/5 af samtlige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem 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 af den hidtidige boligafgift, forslag om salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Stk. 3 Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

Dirigent m.v.

§ 26

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2 Der skriver beslutningsreferat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 27

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 28

Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og mindst 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår hver ordinær generalforsamling.

Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen en bestyrelsessuppleant.

Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen.

Stk. 6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden vælger den øvrige bestyrelse en afløser til at fungere i formandens sted indtil ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsesmøder

§ 29

Stk. 1 Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, dog mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel flerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 5 En fra bestyrelsen skriver referat fra bestyrelsesmøder. Referatet godkendes elektronisk eller underskrives fysisk af bestyrelsen seneste på førstkommende bestyrelsesmøde og offentliggøres på foreningens hjemmeside. Har man ikke adgang til foreningens hjemmeside modtager man udskrevet referat.

Stk. 6 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 30

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen.

Administration

§ 31

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab

§ 32

Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar – 31. december.

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Stk. 3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

Stk. 4 Hvert år medtages i resultatopgørelsen beløb til henlæggelse i en fond som særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse kan ikke medtages ved beregning af andelsværdien.

Revision

§ 33

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 35

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og behandling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andelsstørrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den. 7. september 1999.

Ændring af § 13, stk. 2 på den ordinære generalforsamling den. 25. april 2007.

Ændring af §.11 på den ordinære generalforsamling den. 23. marts 2011.

Tilføjelse af stk. 5 §. 3 på ekstraordinær generalforsamling d. 13. maj 2013.

Tilføjelse af stk. 1 §. 24 på ordinære generalforsamling d. 2. marts 2016.

Tilføjelse af stk. 2 og 3 §11 på den ordinære generalforsamling d. 29. marts 2017

Ændring af stk. 2 og 4, fjernelse af stk. 5 § 14, samt ændring af § 15 på den ordinære generalforsamling 2. april 2019.

Ændring af §11, stk. 2 og §29, stk. 5 på ordinær generalforsamling d. 16. juni 2020.

Ændring af § 7, stk. 2 på den ordinære generalforsamling 11. april 2023

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tingstedet

Serienummer: 4830cd38-6d18-4e86-8e8e-6ec63483348a

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-27 20:46:56 UTC



Christoffer Jakshøj

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Tingstedet (104)

Serienummer: 01eb5f20-97c5-450c-a261-1150d3f872fa

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-28 08:07:33 UTC



Kim Gerhard Krarup Raufort

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Tingstedet (104)

Serienummer: 3c610458-b284-48c6-a483-b1917723e1cb

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-03 07:36:31 UTC



Tore Gudnæs Clausager Rich

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Tingstedet (104)

Serienummer: 6eebb248-6b79-4ae4-bc43-c57b1f795da7

IP: 91.214.xxx.xxx

2023-05-03 20:11:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: EHJJP-725N3-076SZ-P42LO-WITQW-3W2Y1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>