

BILAG 1

Vedtægter for A/B Tvegaarden

Navn, hjemsted og formål.

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Tvegaarden. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 1929 og 1930 Valby, beliggende Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10, Thyregodsvej 1-11 og Vigerslev Alle 84-88, 2500 Valby.

Medlemmer.

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler, i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

stk. 2. Endvidere kan kommunen indtræde som andelshaver til andele for såvel lejere som andelshavere efter bestyrelsens beslutning herom, på samme vilkår som angivet i andelsboligforeningslovens § 2 stk. 6.

stk. 3. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens beslutning. Undtaget fra denne bestemmelse er lejligheden beliggende Thyregodsvej 7, 1.tv., som skal forblive udlejet bolig.

stk. 4. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlemmer.

stk. 5. Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jf. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 300,00 pr. kvadratmeter, hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinier fastsat af bestyrelsen. Eventuelt overskud udbetales kontant dog tidligst 3 måneder efter overtagelsen.

stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5. Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.

stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2., indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

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

§ 7. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

stk. 3. 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.

Boligaftale.

§ 8. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som udarbejdes af den, af generalforsamlingen valgte administrator. I overdragelsesaftalen angives boligafgiften og de øvrige vilkår.

Boligafgift.

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen som en årlig pris pr. kvadratmeter. Den månedlige boligafgift udgør 1/12 af den årlige boligafgift og kan tidligst træde i kraft ved førstkommende opkrævning af boligafgift efter generalforsamlingen.

Stk. 2. Hvis et medlem ikke rettidigt betaler boligafgiften, rykkergebyrer for tidligere ikke rettidigt betalt boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges med denne, fremsendes et skriftligt påkrav til medlemmet

med krav om betaling inden for 3 dage fra kravet er kommet frem. Sammen med påkravet pålægges den manglende indbetaling et rykkergebyr, som er at betragte som anden ydelse, der skal erlægges med boligafgiften. Hvis ikke indbetaling af det skyldige beløb er sket efter de 3 dage, kan bestyrelsen uden yderligere varsel fremsende en eksklusion.

Rykkergebyrernes størrelse fastsættes på generalforsamlingen.

Vedligeholdelse mv.

§ 10. Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoveddøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsættes sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer.

§ 11. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

stk. 2. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Fremleje mv.

§ 12. En andelshaver, der har boet i andelsforeningen i mindst 6 måneder, er berettiget til at fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Fremlejen skal være begrænset til maksimalt 2 år.

stk. 2. Andelshaveren skal efter udløbet af den 2-årige periode bebo lejligheden i minimum 6 måneder, før lejligheden igen kan fremlejes i op til 2år

stk.3. Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for, at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes

Husorden.

§ 13. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden gældende for alle med brugsret til lokaler i ejendommen.

Overdragelse af andelen.

§ 14. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og i § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning af bolig, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til den, der ifølge den af generalforsamlingen vedtagne plan for sammenlægninger af lejligheder kan foretage en sådan sammenlægning med den ledige lejlighed.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indflytning i den lejlighed, man senest er flyttet ind i, til en lejlighed, der opnås ved sammenlægning med den ledige lejlighed ifølge den af generalforsamlingen vedtagne plan for sammenlægninger af lejligheder. Dette er under forudsætning af, at den, der efter litra b kan foretage en sammenlægning med den ledige lejlighed, er villig til at sælge sin andel og overtage indstillingsretten til den lejlighed, der tilhører personen, der overtager den sammenlagte lejlighed.
- d) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indflytning i den lejlighed, man senest er flyttet ind i. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, har den køber, som flytter internt ikke indstillingsret til den lejlighed der fraflyttes. Indstillingsretten overtages af den andelshaver, som fraflytter foreningen if. pkt g).

- e) Andelshavere, som har rettet henvendelse til bestyrelsen med henblik på overtagelse af selvstændig lejlighed i forbindelse med dokumenteret separation, skilsmisse eller samlivsophør. Anciennitet regnes efter tidspunkt hvor skriftlig begæring herom, jf. stk. 3, er bestyrelsen i hænde, såfremt flere andelshavere har rettet henvendelse herom til bestyrelsen. En andelshaver er kun berettiget til ét tilbud om lejlighed efter dette punkt.
- f) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- g) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

stk. 3. Bestyrelsen har pligt til over for den fraflyttende andelshaver at anvise en ny andelshaver. Med en skriftlig begæring skal dette ske inden 6 uger fra den dato, hvor den underskrevne vurdering, jf. § 16, er bestyrelsen i hænde.

stk. 4. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 5. Ønsker en andelshaver at overdrage sin andel helt eller delvist, skal dette meddeles bestyrelsen skriftligt senest den 1. i en måned og 3 måneder før fraflytning. Bestyrelsen kan dog gennemføre en overdragelse hurtigere, hvis den fraflyttende andelshaver skriftligt ytrer ønske herom. Overdragelsen sker efter bestemmelserne i stk. 1 og 2.

Overdragelsessummen.

§ 15. Prisen for andel og lejlighed 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 retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens

formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

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

- b) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage efter de af generalforsamlingen vedtagne vurderingsregler for forbedringer.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage efter de af generalforsamlingen vedtagne vurderingsregler for forbedringer.
- d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed 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 retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

§ 16. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

stk. 2. Bestyrelsen er berettiget til at lade prisansættelsen jf. stk. 1, udføre af en professionel vurderingsmand, som skal være bekendt med andelsboligforhold.

Honoraret betales med 50 % af henholdsvis sælger og køber.

stk. 3. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

stk. 4. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved

skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. I forbindelse med overdragelse af andel foretages eftersyn af lejlighedens VVS- og EI-installationer. Eftersyn rekvireres af andelsboligforeningens bestyrelse. Udgiften til eftersyn afholdes af sælger. Såfremt der ved disse eftersyn fremkommer anvisninger på arbejder, som skal udføres, vil disse blive udført på foranledning af andelsboligforeningen eller sælger. Arbejdet tilstræbes udført inden overdragelsesdatoen, såfremt det er muligt. Arbejdet udføres af autoriserede håndværkere og udgiften hertil vil, afhængig af om arbejdernes karakter er mangler eller forbedringer, blive pålagt h.h.v., sælger og køber. Der kan derfor forekomme efterregulering af overdragelsessummen.

§ 17. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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 Ny, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens forhold negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for

bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

stk. 5. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender, herunder tilbagehold til dækning af køberens evt. krav i anledning af mangler ved overdragelsen, og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

stk. 6. 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 21 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.

§ 18. Har andelshaveren ikke senest 1 uge efter at have opsagt sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19. En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald.

§ 20. Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, har denne ret til efter

reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år forinden har haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie eller til den, som ved testamente er tillagt ret til lejligheden. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse.

§ 21. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse.

§ 22. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemsskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion.

§ 23. Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften, forbrugsafgift vedrørende fællesvaskeri, rykkergebyr for tidligere ikke rettidigt indbetalt boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen ifølge § 9 stk. 2.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- d) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, herunder ved gentagne og grove overtrædelser af den vedtagne husorden for foreningen.

stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling.

§ 24. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Godkendelse af indkaldelse.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 6) Forslag.
- 7) Valg af bestyrelsen.
- 8) Valg af administrator og revisor.
- 9) Eventuelt.

stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

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

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Rettidigt indsendte forslag til generalforsamlingen skal af bestyrelsen bekendtgøres for andelshaverne senest 4 dage før generalforsamlingen for at kunne behandles på denne. Bekendtgørelsen skal ske ved, at forslaget er nævnt i indkaldelsen, ved opslag i samtlige opgange eller ved udsendelse til samtlige andelshavere.

stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 26. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal med undtagelse af de steder i denne paragraf, hvor andet fremgår. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 10 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der 2/3 flertal for forslaget, men ikke 2/3 af medlemmerne til stede, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

stk. 3. Beslutning om lånefinansiering kan alene ske på generalforsamling.

stk. 4. Ethvert forslag om lånefinansiering, herunder ændring af eksisterende lån, skal på generalforsamlingen ledsages af en oversigt over foreningens samlede aktuelle låntagning, herunder restgæld og restløbetid, set i forhold til foreningens værdier.

stk. 5. Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

stk. 6. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor

mange der er mødt.

§ 27. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Bestyrelsen vælger selv referenten, der skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen.

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

§ 29. Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.

stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer, herunder formanden, vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem, herunder formanden, fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

stk. 5. Såfremt formanden fratræder i valgperioden, konstitueres næstformanden som formand indtil næste ordinære generalforsamling.

stk. 6. Bestyrelsessuppleanter deltager i bestyrelsens møder, dog uden stemmeret, hvis alle bestyrelsens medlemmer er fremmødt. Er et bestyrelsesmedlem fraværende, indtræder førstesuppleanten og hernæst andensuppleanten som ordinært bestyrelsesmedlem på det pågældende møde.

§ 30. 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 særinteresser i sagens afgørelse.

stk. 2. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32. Foreningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening, herunder enten formanden eller næstformanden.

Kommunikation

§ 33 Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens og/eller administrators hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse gyldig e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne. Såfremt andelshaver skriftligt har meddelt bestyrelsen og administrator, at vedkommende ønsker at modtage korrespondance pr. post er foreningen og administrator berettiget til at opkræve gebyr for dækning af porto, kopiering og ekspedition.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Administration.

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

Regnskab og revision.

§ 35. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1. februar til 31. januar det følgende år.

stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

stk. 3. Andelskronens størrelse og hermed andelsværdien fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato til næste ordinære generalforsamling.

§ 36. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

stk. 3. Årsregnskab og driftsbudget skal udarbejdes i en direkte sammenlignelig form.

Opløsning.

§ 37. 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 medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 23. oktober 1989.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 30. maj 1991.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 13. maj 1993.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 24. maj 1994.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 21. maj 1996.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 5. maj 1997.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 29. maj 1997.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 9. juni 1998.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 7. maj 2001.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 12. november 2002.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 21. juni 2005.

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 14. juni 2011

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 17. maj 2016

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 24. oktober 2016

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 29. maj 2018

Ændret ved generalforsamlingsbeslutning af 27. september 2022

I bestyrelsen 27. september 2022:

Anne-Marie Christiansen

Christine Øgaard

Leif Bille Hansen

Martin Qvistgaard

Anders Bo Jensen

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.

Leif Bille Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-498613906275
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 09:59:01
Underskrevet med NemID

Anders Bo Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-326266275761
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 09:17:07
Underskrevet med NemID

Martin Stampe Qvistgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-942359935567
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2022 kl.: 20:58:21
Underskrevet med NemID

Anne-Marie Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-212242728854
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2022 kl.: 21:25:34
Underskrevet med NemID

Christine Elisabeth Øgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-556917982512
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2022 kl.: 10:22:56
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: 64eb49ZhxU248502753