

VEDTÆGTER FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

"ANDEDAMMEN"

Sidst revideret 15.juni 2014

Navn og hjemsted:

§ 1:

Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Andedammen" med adresse Andedammen 1-15 og 17-18, 3460 Birkerød, og foreningens hjemsted er Birkerød Kommune.

Foreningens formål:

§ 2:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr. nr. 6 ob samt 594/1400 af matr. 6x Kajerød By.

Endvidere er det foreningens formål at udvikle og lede bofællesskabet i overensstemmelse med idégrundlaget for projektet.

Medlemmer:

§3:

Stk. 1.

Som medlem kan med fællesmødets godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

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

Ved at flytte ind forstås at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hvert medlem må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre medlemmet har ret til at fremleje, jf. § 12.

Stk2.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag til fællesmødet, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i paragraf 3.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen, skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i paragraf 16.

Indskud, hæftelse og andel:

§4:

For beboere der ved stiftelsen indtræder som medlem udgør det samlede indskud et beløb, svarende til 20 % af kontantopførelsesprisen for det samlede andelsboligbyggeri på ovennævnte ejendom. Indbetalinger i byggeperioden overføres til Andelsboligforeningen som indskud.

Ved optagelse af nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskuddet + tillægsbeløb, svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§5:

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt

hæfter medlemmerne for foreningens forpligtelser alene med deres foreningstilskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

§6

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Fællesmødet kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes værdi.

§7:

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve at medlemmet betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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 medlemmet til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navne. 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 boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Indtil fællesmødet vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og fællesmødets beslutninger.

Boligafgift:

§ 9:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af fællesmødet, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi eller andet i overensstemmelse med projektets idégrundlag.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10:

Medlemmet har den indvendige vedligeholdelse i overensstemmelse med de retningslinjer fællesmødet har fastsat. Foreningen kan iværksætte vedligeholdelsesarbejder for andelshaverens regning, hvis denne ikke efter en af fællesmødet fastsat frist har udført pålagt arbejde.

Vedtages det på et fællesmøde at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Medlemmerne af andelsboligforeningen er endvidere forpligtede til at deltage i vedligeholdelse og andet forefaldende arbejde i ejendom og på grund, efter de retningslinjer fællesmødet har fastlagt, jfr. § 26.

Forandringer:

§ 11:

Medlemmerne af andelsboligforeningen er berettigede til at foretage forandringer i lejligheden. Inden forandringen udføres skal det anmeldes til bestyrelsen. Arbejde, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.

Udlejning m.v. :

§ 12:

En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Husorden:

§ 13:

Fællesmødet kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold.

Overdragelse af andelen:

§ 14:

Ønsker et medlem af andelsboligforeningen at fraflytte sin lejlighed, er medlemmet berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2.

Fællesmødet skal vælge og godkende det nye medlem af andelsboligforeningen i overensstemmelse med reglerne i stk. 3 og § 18.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 20 og 21.

- a) Andre medlemmer af andelsboligforeningen har fortrinsret. – når en bolig bliver ledig bliver der indkaldt til fællesmøde indenfor 3 arbejdsdage. På mødet tages der en runde, hvor interesserede bofæller melder forpligtigende, om de ønsker at købe den ledige bolig. Er der flere end én interesseret, så er det medlemmet med højst anciennitet. I tilfælde af bofæller, der har boet her lige lang tid, trækkes der lod mellem de to bofæller. Medlemmer der har boet i Andedammen fra start tæller med samme anciennitet.
- b) Dernæst har ejerne af matr. nr. 6 x, Kajerød By fortrinsret.
- c) Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, eller ikke medlemmer, der ansøger foreningen når der annonceres en ledig bolig har dernæst fortrinsret i overensstemmelse med de udvælgelsesprincipper, der er skitseret i idégrundlaget for andelsboligforeningen, nemlig, at der skal tilstræbes en spredning af medlemmer i forhold til følgende forhold:
 - Par/enlige, alder, kvinder/mænd eller antal af børn og deres alder, familierelationer, social situation m.v.

Beslutning om profil på nyt medlem tages af fællesmødet.

Interessentlisten revideres en gang om året af bestyrelsen.

Overdragelsessum:

§ 15:

Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 16 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af fællesmødet for tiden indtil næste årlige fællesmøde. 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. Fællesmødets prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 11, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

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

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

Et medlem af andelsboligforeningen kan ved overdragelse af andelen dog altid beregne sig den samme pris for andelen i foreningens formue, som medlemmet selv lovligt har betalt, dette dog kun såfremt ejendommen er opført efter lov om andelsboligbyggeri og finansieret med indekslån.

§ 16:

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet professionelt ved flyttesyn af et firma valgt af bestyrelsen. Værdiansættelse og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligernes Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Opgørelsen foretages på grundlag af syn foretaget af ekstern bemyndiget synsperson, anbefalet af ABF. Fraflytter betaler udgifterne til synet.

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 overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Såfremt det fraflyttede medlem af andelsboligforeningen ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstandard, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både det pågældende medlem af andelsboligforeningen og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel medlemmet som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv et honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem det fraflyttende medlem og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet medlemmet herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde:

§ 17:

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres

bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligloven, 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.

Overdragelsessummen skal senest 1 uge før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til det fraflyttende medlem.

Bestyrelsen er ved afregning overfor det fraflyttende medlem berettiget til at tilbageholde et beløb fastsat af fællesmødet til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger 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.

Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3 - 5, skal afregnes senest 2 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 18:

Varsling om fraflytning skal gives bestyrelsen senest 3 måneder før fraflytning til den 1. i een måned, dog undtaget opsigelse pr 1.7, hvor varslet er 4 måneder pga. ferietiden.

En opsigelse af en bolig i Andedammen kan ikke trækkes tilbage, hvis processen vedr. salg er fremskreden. Det er fællesmødet, der definerer, hvornår processen er for fremskreden. Derfor skal en evt. tilbagetrækning af opsigelse godkendes af fællesmødet

Såfremt fællesmødet inden 3 måneders-fristen i overensstemmelse med § 14 a og b, har taget beslutning om, hvem der skal overtage andelen, kan overdragelsen finde sted inden den varslede fraflytning, såfremt den fraflyttede ønsker dette.

Når vilkårene er aftalt, sker der afregning, som anført i § 17.

Det påhviler bestyrelsen at finde relevante emner til det nye medlem af andelsboligforeningen efter de retningslinjer, der er opstillet i § 14, og forelægge disse for fællesmødet senest 14 dage efter varslet om fraflytning er modtaget.

Såfremt bestyrelsen konstaterer, at der ikke er relevante emner på ventelisten, påhviler det denne, at indrykke annoncer i dagbladene så hurtigt som muligt. Såfremt fællesmødet ikke inden 3 måneder efter modtagelsen af varslet om en andelshavers fraflytning har anvist et nyt medlem af andelsboligforeningen, har det udtrædende medlem ret til selv at anvise det nye medlem. Dette nye medlem skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. §14, stk.1.

Såfremt tre eller flere medlemmer af andelsboligforeningen samtidig afgiver varslet om fraflytning udvides fællesmødets frist til at anvise et nyt medlem efter § 14 a og b til 6 måneder.

§ 19:

Et medlem af andelsboligforeningen er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstands-medlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med medlemmet. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20:

Dør et medlem af andelsboligforeningen har samlevende ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af ejendommen.

Såfremt samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, overdrages andelen efter reglerne i § 14 og de øvrige regler i nærværende vedtægter.

Hvis der ikke efterlades samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år havde haft fælles husstand med medlemmet.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1ste i den måned, der indtræder næst efter 3 måneders-dagen for dødsfaldet. Er intet nyt medlem af andelsboligforeningen indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 21:

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

Såfremt et medlem af andelsboligforeningen i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal medlemmets samlevende 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.

Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandens-medlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med medlemmet af andelsboligforeningen.

Opsigelse

§ 22:

Medlemmer af andelsboligforeningen kan ikke opsiges medlemskab af foreningens brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 og 19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23:

Fællesmødet kan ekskludere et medlem og bringe pågældendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berettiget restancen senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Såfremt et medlem optræder til alvorlig skade og ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
5. Såfremt et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelse berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i §§ 14 og 18.

Fællesmøde

§ 24:

Foreningens højeste myndighed er fællesmødet, der består af samtlige medlemmer af andelsboligforeningen.

En gang årligt indkaldes der til generalforsamling som afholdes hvert år inden udgangen af april og indkaldes med 14 dages varsel. Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde 8 dage før møde dato. Øvrige regler for fællesmøde, som anført i § 25 gælder ligeledes for generalforsamlingen. Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdifastsættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdifastsættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag
5. Valg af stamgrupper
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

§ 25:

Fællesmødet afholdes, når en arbejdsgruppe eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 4 af medlemmene af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

Fællesmøde indkaldes skriftligt med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for fællesmødet.

Et forslag kan kun behandles på fællesmøde, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller medlemmet ved opslag eller lign, senest 4 dage før fællesmødet er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på fællesmødet

Adgang til at deltage i og tage ordet på fællesmødet samt til at stille forslag har ethvert medlem og dettes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på fællesmødet.

Alle personer, der er noteret som andelshavere på andelsbeviset, har én stemme. Der kan gives fuldmagt til en myndig person.

§ 26:

Beslutninger på fællesmødet træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen i de i stk. 2-4 nævnte tilfælde. For at der kan træffes beslutning på et fællesmøde, skal dog altid mindst halvdelen af medlemmene være repræsenterede. 1/3 af de fremmødte kan altid forlange beslutninger udsat til et nyt fællesmøde.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån kræver en forhøjelse af boligafgiften på mere end 15 %, eller om henlæggelse til forbedrings-/istandsættelsesarbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, eller om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om eksklusion af medlemmer af andelsboligforeningen, jf. dog § 23, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på 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 af afgivne ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages på et fællesmøde, hvor mindst 4/5 af medlemmene er til stede og med mindst 4/5 flertal. Er der ikke mindst 4/5 af medlemmene til stede på fællesmødet, men er mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til et nyt medlemsmøde og på dette kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Godkendelse af nye medlemmer kræver tilslutning fra 2/3 af de fremmødte på fællesmødet.

§ 27:

Fællesmødet vælger selv sin dirigent og referent. Referat udsendes til hele Andedammen senest en uge efter mødets afvikling.

Bestyrelsen

§ 28:

Fællesmødet vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre fællesmødets beslutninger.

Bestyrelsen består af 6 ordinære medlemmer plus kassereren, der vælges separat på generalforsamlingen. Derudover vælges tre suppleanter.

Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges medlemmer af andelsforeningen.

Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges 1 person fra hver husstand.

Bestyrelsen vælges for 2 år af gangen. Halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert 2. år. Såfremt et medlem udtræder af bestyrelsen, indtræder en af de på generalforsamlingen valgte suppleanter.

Genvalg kan finde sted, dog kan ingen være bestyrelsesmedlem for mere en 2 perioder, dvs. 4 år i træk.

§ 29:

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Formand vælges for 1 år af gangen, men kan efter eget ønske modtage genvalg af bestyrelsen.

§ 30:

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af sin egen sag.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet og fremlægges til gennemsyn for de øvrige medlemmer af andelsboligforeningen.

Fællesmødet fastsætter bestyrelsens forretningsorden.

§ 31:

Bestyrelsesmødet indkaldes af formanden/forkvinden eller i dennes forfald af næstformanden / næstforkvinden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 4 bestyrelsesmedlemmer er til stede og beslutninger træffes med simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige bortfalder forslaget.

§ 32:

Foreningen tegnes af formanden/forkvinden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision

§ 33:

1. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen.

2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Fællesmødet skal godkende beslutning om andelens værdi, og om hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.
3. Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning indtil næste års regnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 34:

Fællesmødet vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Fællesmødet kan til enhver tid afsætte revisor.

Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til medlemmerne af andelsboligforeningen samtidig med indkaldelsen til ordinært fællesmøde.

Opløsning

§ 35:

1. Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af fællesmødet.
2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens fællesmøde den 20/5 1984 med senere ændringer vedtaget den 11/1 2007 og 4/2 2007 og 15/6 2014.

Nærværende vedtægter er oprindelig udarbejdet af advokaterne Hans Christoffersen, Henrik Steen Andersen, Steen Raagaard Andersen, Studiestræde 61, 3. sal, København V

Afskrevet: 22.8.1990/AB-PE ud fra udkast og Andenyt 20,

Scannet og tilføjet ændringer besluttet den 8.december 2002 (Lene Nielsen).

Tilføjet ændringer besluttet den 11. januar og 4. februar 2007 (Judith Søndergaard)

Tilføjet ændringer udarbejdet af Majbrit Berlau, besluttet den 15.juni 2014 (Lene Nielsen).