

VEDTÆGTER

for

A/B Dyssen I

§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er A/B Dyssen I.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Frederiksværk kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at eje, drive og administrere ejendommen matr.nr. 9æ, 9ao, 9ap, 9aq og 9ar, Ølsted By, Ølsted, beliggende Bavnager 110, 112, 114, 116, 138, 140, 142, 144, 148, 150, 152, 154, 170, 172, 174, 176, 188, 190, 192 og 194, 3310 Ølsted.

§ 3 Medlemmer

- 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages:
 - A) 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.
 - B) Enhver, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, og som lader lejligheden bebo af familiemedlemmer i lige op- og nedstigende linje (fremleje).
 - C) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren eller dennes familie, jfr. pkt. 3.1, benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.3 Ved at flytte ind i forstås, at andelshaveren eller dennes familie, jfr. pkt. 3.1, tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Hver andelshaver eller dennes familie, jfr. pkt. 3.1, må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- 3.5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1.
- 3.6 Hver andelslejlighed kan maksimalt ejes af 2 personer.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

§ 4 Indskud

- 4.1 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen betales indskud samt et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 Andel

- 5.1 Foreningen består af 20 andele, der alle er tilknyttet en brugsret til en beboelseslejlighed. 19 andele á 105 m², kr. 370.000,00 og 1 andel á 162 m², kr. 535.000,00 i alt 2157 m². Andelsværdien reguleres årligt på den ordinære generalforsamling.
- 5.2 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forholdet 19 boliger á 100 og 1 bolig á 125, i alt 2025, jf. § 5.1.
- 5.3 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. Andelshaveren afholder omkostningerne hertil.

§ 6 Lejlighedsaftale

- 6.1 Foreningen opretter ikke lejekontrakt ved køb af andel og brugsret til en bolig. Sammen med købet udleveres vedtægter, husorden og oplysning om brugsafgiftens betaling m.v. Foreningen skal godkende at andelshaveren opretter fremlejeaftale i det omfang andelshaveren ønsker at fremleje sin lejlighed til familiemedlemmer, jf. § 3, stk. 1. Andelshaveren er ved fremleje fortsat ansvarlig for betaling af alle udgifter forbundet med boligen, herunder brugsafgift og forbrug af el, gas og vand m.v.
- 6.2 Lejlighederne må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form, medmindre bestyrelsen og offentlig regulering tillader dette.
- 6.3 Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

§ 7 Vedligeholdelse

- 7.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i lejligheden, herunder forsynings- og afløbsledninger fra de respektive målere og ind i huset, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og bortset fra udskiftning af vinduesrammer og udvendige døre. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af vinduesruder, stikkontakter, antennestik, gulve, skabe og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 7.2 Andelshaverne er endvidere forpligtede til at vedligeholde andre områder, som er knyttet til lejligheden med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom terrasser, have og lign. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- 7.3 En andelshaver har endelig pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 7.4 Vedligeholdelsespligten for det enkelte udhus påhviler andelsboligforeningen, dog ikke udvendig maling, der påhviler andelshaveren. Farver der kan anvendes, vil fremgå af foreningens husorden. Andelsboligforeningen forestår al anden vedligeholdelse af bygninger. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- 7.5 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 ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 1 måneds varsel, jfr. § 21.
- 7.6 Bestyrelsen eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelslejlighederne, når forholdene kræver det, ligesom bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til andelslejlighederne en gang om året med henblik på at kontrollere andelslejlighedernes vedligeholdelsesstand. I sidstnævnte tilfælde skal tidspunktet for besigtigelsen varsles overfor andelshaveren med mindst 4 ugers varsel. Kræver bestyrelsen vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist, jf. 7.5, har bestyrelsen ligeledes adgang til at forlange besigtigelse af andelslejligheden på den dag, hvor fristen udløber med henblik på at konstatere, om den nødvendige vedligeholdelse er udført.

§ 8 Brugsafgift

- 8.1 Brugsafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Brugsafgiften indbetales på foreningens bankkonto, den første bankdag i måneden.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem brugsafgiftens størrelse for de enkelte lejligheder fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 5.1. for så vidt angår m2 variable ydelser, som ejendomsskat, forsikring og henlæggelser til vedligehold. Afdrag og renter m.v. på optagne lån fordeles jf. § 5.2 i forholdet 19 boliger á 100 og 1 bolig á 125. Øvrige udgifter som er fast pr. bolig, fordeles ligeligt.
- 8.3 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til brugsafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

§ 9 Hæftelse

- 9.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 9.2 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 andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 9.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 10 Forandringer

- 10.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden, medmindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandringen, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og stk. 3:

Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallationer og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- 10.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 10.3 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.

§ 11 Fremleje

- 11.1 En andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne 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.

Bestyrelsen kan ligeledes godkende fremleje i op til 2 år, såfremt andelshaveren har til hensigt at sælge sin andel i perioden eller ønsker at flytte tilbage efter lejemålets ophør. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan forlange, at der betales gebyr herfor.

§ 12 Husorden

- 12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse

- 13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

- 13.2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren.
- B) Venteliste, der administreres af foreningens formand. Denne er berettiget til at opkræve årligt gebyr til foreningen, kr. 150,00 for optagelse og administration af ventelisten.

§ 14 Pris

- 14.1 Prisen for andel, hvortil er knyttet brugsret til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. 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, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Friværdien fordeles jf. § 5.1 og 5.2.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, 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 lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.
- 14.2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt lejligheden er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.
- 14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel, hvortil er knyttet brugsret til en 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.
- 14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, og efter godkendelse af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand og evt. efter gennemgang af en autoriseret elinstallatør. Den fraflyttende andelshaver afholder omkostningerne til vurderingsmanden og den autoriserede elinstallatør.
- 14.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 Fremgangsmåde

- 15.1 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 årsregnskab og budget. Erhververen skal tillige have udleveret 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.
- 15.2 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 andelsboligbogen, 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.
- 15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningens administrator, på foreningens bankkonto, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver, jfr. dog 15.4. Såfremt foreningen har påtegnet dokumenter i f.m. andelshaverens lånoptagelse, vil långiveren blive orienteret om salget og udbetaling af overdragelsessummen kan evt. ske via långiver.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- 15.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden brugsafgift, rengøring, tømning af loftrum o.lign. Herudover tilbageholder bestyrelsen 15% af overdragelsessummen til sikkerhed for købers eventuelle krav som følge af skjulte mangler ved den overtagne andel. De 15% af købesummen frigives til den fraflyttende andelshaver, såfremt køber ikke inden 14 dage efter den aftalte overtagelsesdag skriftligt har rejst specificerede mangelsindsigelser, der inden 14 dages fristen skal være administrator i hænde. Andelen overdrages i øvrigt køber som beset.
- 15.5 Rejser køber mangelsindsigelser inden den i § 15.4 nævnte 14 dages frist, udbetales beløbet først, når det ved voldgift, jfr. § 14, stk. 5, er fastslået, hvem beløbet tilkommer.
- 15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

- 16.1 Der ydes ikke garanti for lånoptagelse. Der henvises til gældende regler for andelsboliglån.

§ 17 Ubenyttede lejligheder

- 17.1 Har en andelshavers lejlighed stået tom i 3 måneder, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18 Dødsfald

- 18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og lejlighed overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelslejligheden 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 tilsvarende 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.
- 18.4 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til lejligheden, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- 19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af lejligheden skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

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

§ 21 Eksklusion

- 21.1 I 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, brugsafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - C) Såfremt en andelshaver eller en beboer, jfr. § 3, optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - E) Såfremt en andelshaver eller beboer, jfr. § 3, gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 15.

§ 22 Ledige lejligheder

- 22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, 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 § 13.2 B. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

§ 23 Generalforsamling

- 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 01. juni med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af brugsafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af bestyrelse og formand.
- 7) Valg af revisor og administrator.
- 8) Eventuelt.

23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

- 24.1 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.
- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne skriftligt senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem samt enhver fremlejetager. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem, til en fremlejetager eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 (4 ud af 20.) af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem brugsafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af brugsafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige brugsafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 (14 ud af 20) af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 (14 ud af 20) 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.
- 25.3 Ændring af vedtægternes § 9 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

- 25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 (15 ud af 20) af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 (15 ud af 20) af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26 Dirigent m.v.

- 26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- 26.2.1 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal skriftligt bekendtgøres for andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 / 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3 Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1-2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelslejligheden. Genvalg kan finde sted.
- 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 Bestyrelsesmøder

- 29.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2 Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31 Administration

31.1 Generalforsamlingen kan vælge 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.

31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning jf. § 30.1. Alle indbetalinger til foreningen være sig brugsafgift, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af brugsafgift og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til administrator, et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger og periodiske udbetalinger.

31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32 Regnskab

32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 - 31/12.

32.2 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.

§ 33 Revision

33.1 Administrator udarbejder regnskab, der revideres af bestyrelsen på det årlige regnskabs- og budgetmøde og efterfølgende godkendelse på den ordinære generalforsamling.

§ 34 Udsendelse af regnskab

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

§ 35 Opløsning

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

35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse, jf. § 5.1 og 5.2.

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 24 / 04 -2012.

Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

Jan Beining
Formand

Per Langborg
Næstformand

Bodil Gregersen
Bestyrelsesmedlem

Flemming Hessner
Dirigent/administrator