

**VEDTÆGTER
FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "MOSEHUSENE"**

Navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Mosehusene.
Foreningens hjemsted er Gladsaxe kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommene matr.nr. 7 du, 7 bx og 7 e, alle af Buddinge.

Medlemmer:

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der har eller overtager brugsretten til en beboelseslejlighed i foreningens ejendomme.

Bestyrelsen bestemmer, hvem der kan optages. Se dog §§ 14, 19, 20 og 21 stk. 2.

Hvert medlem har kun brugsret til een beboelseslejlighed og skal benytte boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Se dog § 12.

stk. 2

Som andelshaver kan endvidere, med bestyrelsens godkendelse, optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantkøber. 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 § 17.

stk. 3

Til enhver andel hører et kælderrum. Der kan ansøges om yderligere maksimalt et kælderrum. De ledige rum fordeles efter venteliste. For det eventuelle ekstra kælderrum betales husleje. Huslejens niveau fastsættes på generalforsamlingen.

§ 4

Foreløbigt indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, det på udleveret oversigt angivne beløb. Indskud for senere andelshavere fastsættes i overensstemmelse med den fastsatte andelskrone. Se §32 stk. 3

§ 5

Medlemmerne hæfter kun med deres foreningsindskud for foreningens forpligtelser, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Et medlem eller dennes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indgået i forpligtelsen.

§ 6

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

§ 7

For indskuddet udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset udsteder bestyrelsen et nyt, der skal angive, at det erstatter tidligere udstedt andelsbevis. Nyudstedelsen betales af andelshaveren og koster kr. 1.500.

Udstedelse af nyt andelsbevis i forbindelse med sammenlægning koster kr. 1.000

På eller afskrivelse af andelshaver på andelsbevis koster kr. 1.000, udtaget ved dødsfald.

stk. 2

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. 3

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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

§ 8

Mellem foreningen og det enkelte medlem afgøres retsforholdet af vedtægten, husordenen og generalforsamlingsbeslutninger.

Boligafgift

§ 9

Boligafgiftens størrelse fastsættes af bestyrelsen i forhold til vurderingen og på basis af et af generalforsamlingen godkendt budget, således at foreningen af sine indtægter kan afholde løbende driftsudgifter, betale afdragene på prioriteter i ejendommene og foretage passende henlæggelser til hovedindsættelser, tab ved lejelejligheder og lignende. Ved tab af indtægter, som følge af lejligheds sammenlægninger kan der med 1 måneds varsel forhøjes i boligafgiften for at dække dette tab, uden at en sådan forhøjelse skal godkendes på generalforsamlingen.

Boligafgiften kan forhøjes med 1 måneds varsel til den første i måneden.

stk. 2

Boligafgiften betales en måned forud.

stk. 3

For opkrævning af boligafgift, der ikke er rettidig, fordres et gebyr af samme størrelse som fastsat i Lov om leje for ikke rettidigt betalt husleje.

Fællesarbejde

§ 9A

Bestyrelsen kan indkalde til to (2) fælles arbejdsdage om året.

Børn under 18 år deltager kun under forældrenes ansvar og opsyn.

Vedligeholdelse m.m.:

§ 10

Al vedligeholdelse/reparationer inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse/reparationer af fælles forsyningsledninger.

Vedligeholdelsespligten for andelshaveren omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre, vinduer, postkasse og hoveddør.

stk. 2

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder.

stk. 3

Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommene, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Forandringer:

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, der ikke er til væsentlig gene for andre. Inden forandringerne udføres, skal de anmeldes til bestyrelsen. Forandringer, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen og godkendt af Gladsaxe kommune.

Forandringer i lejligheden, herunder forbedringer, betales af andelshaveren, også selvom arbejdet udføres fælles efter en generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen kan dog vedtage at stille sikkerhed for eventuelle fælleslån som optages i forbindelse hermed.

stk. 2

Såfremt to ved siden af hinanden liggende andelshavere ønsker at købe/sælge et værelse af/til hinanden, kan dette gøres, såfremt det er muligt og kan godkendes af kommunen. Købet/salget finder først sted når der til bestyrelsen forevises en skriftlig tilladelse fra kommunen. Idet omfang sælger vil have vurderet forbedringer i værelset, står køber for honoraret til vurderingsmanden.

I forbindelse med køb/salg af værelse kræves:

- at begge andelshavere skriftligt ønsker det, og at alle udgifter og afgifter afholdes af de to parter.
- at ombygningen skal være fuldført senest 3 måneder efter modtaget godkendelse fra kommunen på baggrund af den ansøgte byggetilladelse som er godkendt af bestyrelsen.
- at der for de to andele udfærdiges nye andelsbeviser og at de tidligere andelsbeviser annulleres.
- at elektriske installationer skal være adskilt til hver af de respektive nye andele efter endt ombygning.
- at værelset der købes/sælges må ikke være køkken og badeværelse/toilet.
- at den ene andel efter endt ombygning ikke må overstige 180 kvm. og at den anden andel efter endt ombygning ikke må være mindre end 48 kvm.
- at begge andele efter endt ombygning som minimum skal indeholde to værelser/kammer, køkken, toilet og gang med direkte adkomst til hovedtrappe.
- at prisen for værelset udgør antal kvm. ifølge tegninger fra kommunen gange andelskronen ifølge årsregnskabet, samt forbedringer ifølge vurderingen hvis en sådanne foreligger.

Udlejning:

§ 12

En andelshaver kan udleje sin lejlighed såfremt lejelovens § 70 opfyldes. Bestyrelsen skal godkende en fremlejer. Fremlejer og lejer skal benytte Byg- og Boligministeriets standardlejekontrakt eller hos en advokat få udarbejdet en fremlejekontrakt. Kontrakten skal godkendes af bestyrelsen. Betalingen for udarbejdelsen af fremlejekontrakten er foreningen uvedkommende.

Husorden:

§ 13

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, dyrehold mv.

Overdragelse af andelen:

§ 14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14, stk. 2. 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.

stk. 2

Når en andelshaver fraflytter andelsforeningen eller flytter internt i andelsforeningen, er fortrinsretten til at overtage andel og bolig givet i nedenstående rækkefølge:

- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende eller en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen. Ved fælles husstand forstås, at personen skal have haft folkeregisteradresse på bopælen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Sælger fastsætter dato for overtagelsen. *)

C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på listen, går forud for de senere indtegnede. Sælger fastsætter dato for overtagelsen. *) Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede een gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

D) Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Når andelshaveren flytter indenfor andelsforeningen bortfalder den internt flyttende andelshavers ret til at indstille i henhold til pkt. A

Er man som andelshaver skrevet op på en venteliste hos bestyrelsen, vil man blive slettet fra denne liste, når man køber eller bytter til en ny andel.

*) For punkt B og C gælder, at bestyrelsen har **i alt 4 uger** til formidling af salg af lejligheden fra dato for sælgers underskrivelse af vurderingsrapporten.

Sammenlægning af andele:

stk. 3

Såfremt andelen overdrages til en anden andelshaver, kan denne vælge at sammenlægge boligen med sin egen, såfremt det er muligt og kan godkendes af kommunen.

I forbindelse med en sammenlægning af to andele kræves

- at de to andelsbeviser lægges sammen til et andelsbevis. Udgifter og afgifter pålægges andelshaveren.

Det sammenlagte andelsbevis kan ikke gøres til genstand for udstykning, og det sammenlagte andelsbevis tæller som een stemme ved generalforsamlinger mv.

- at den sammenlagte lejlighed fremtræder som en lejlighed. Herunder må der kun være en hovedindgang og et køkken. Den blændede hovedindgang skal blændes jf. "Bygningsreglement af 95", som en BS-60 konstruktion. Dette skal være udført senest 3 måneder efter at have modtaget godkendelse fra kommunen på baggrund af den ansøgte byggetilladelse som er godkendt af bestyrelsen.

- at den sammenlagte boligs areal ikke må overstige 160 kvm.

- at arbejdet skal være i henhold til de til enhver tid gældende kommunale bestemmelser, uanset om det er en vandret- eller lodret sammenlægning.

- at opgangen efter blænding af den ene hovedindgangen skal fremstå ensartet, forstået således at der skal mures op, sættes væg op, sættes liste/lister op og males i opgangs farver. Dette skal være udført senest 3 måneder efter modtaget godkendelse fra kommunen. Udgift og udførelse pålægges andelshaveren.

- at opgangen efter fjernelse af postkasse skal fremstå ensartet, forstået således at der males m.m. Dette skal være udført senest 3 måneder efter modtaget godkendelse fra kommunen. Udgift og udførelse pålægges andelshaveren.

Overdragelsessum:

§ 15

Ved overdragelse af en andel i A/B Mosehusene, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

stk. 2

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommene til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue.

a Anskaffelsesprisen.

b Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.

c Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a, c og d lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Se også § 32 stk. 5.

§ 16

Prisen for forbedringer, inventar og løsøre i lejligheder opgøres af en af bestyrelsen godkendt vurderingsmand, som skal være bekendt med andelsboligforhold. Sælger skal til vurderingsmanden udarbejde en opgørelse over forbedringer, inventar og løsøre, og vurderingsmanden skal med udgangspunkt i denne opgørelse udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Honorar til vurderingsmand betales af sælger og andelsboligforening med halvdelen til hver af parterne. Inden vurderingen skal sælger sørge for at få udarbejdet et VVS og et EL eftersyn, således at attest kan afleveres til vurderingsmanden ved gennemgang af andel. Udgiften til VVS og EL eftersyn betales af sælger.

stk. 2

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre, kan der indkaldes en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved syn og skøn af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelse. 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 stilling til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

stk. 3

Værdien af forbedringer af lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 4

Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køber kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset, nagelfast eller installeret i lejligheden.

§ 17a

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 22 om eksklusion.

stk. 2

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

§ 17

Bestyrelsen skal inden aftalens indgåelse udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, seneste generalforsamlings referat, energimærkningsrapport, vedligeholdelsesplan, så fremt den er udarbejdet, samt nøgleoplysninger for andelsboligforeningen og for andelsboligen. Bestyrelsen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af andelsboligforeningslovens § 5, § 15 stk. 1 og § 16 stk. 1 og 3.

Såfremt salg overgår til andelshaver, udleveres ovenstående til andelshaver (sælger), som herefter selv sikre at køber modtager dokumenterne.

stk. 2

Er der i forbindelsen med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i § 6, stk. 1 tilsvarende anvendelse.

stk. 3

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig salgsaftale, der betales af køber. Salgsaftalen underskrives af såvel sælger, køber og bestyrelsen.

stk. 4

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

Foreningen kan hos overdrager og eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimelig vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

stk. 5

Såfremt køber af lejligheden vil påberåbe sig eventuelle fejl og mangler ved lejligheden, skal han gøre disse gældende skriftligt inden 14 dage fra overtagelsesdagen, ved meddelelse til sælger og bestyrelse.

stk. 6

Til imødegåelse af konstaterede mangler kan der af lejlighedens købesum tilbageholdes et beløb svarende til, hvad reparationerne skønsmæssigt vil andrage. Beløbet udbetales sælger, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

stk. 7

Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

stk. 8

Overdragelsessummen skal indbetales på foreningens konto, senest 5 bankdage før overtagelsesdatoen, 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 den fraflyttende andelshaver. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

stk. 9

Foreningen opkræver et gebyr ved salg på kr. 1.500 kr. for det administrative arbejde foreningen har i forbindelse med salg. Gebyret fratrækkes på sælgers salgsopgørelse fra Revisionen.

§ 18

En andelshaver er under fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel (helt eller delvis) til en samlever, ægtefælle og børn. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Alle afslag fra bestyrelsen i henhold til denne og alle andre vedtægtsbestemmelser skal efter opfordring være skriftlige, sagligt korrekte og kan ankes til generalforsamling og domstole.

Dødsfald:**§ 19**

Dør andelshaveren, har ægtefælle/samlever eller børn ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Samlivsophævelse:**§ 20**

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 medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2

Såfremt andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Opsigelse:**§ 21**

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne § 14-18, om overførsel af andel.

stk. 2

Skriftlig anmodning om overdragelse af en andel skal ske med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Eksklusion:**§ 22**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til andelslejligheden til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem efter bestyrelsens skøn groft overtræder foreningens vedtægter, herunder husordenen.
- 2) 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 medlemmet i hænde.
- 3) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet medlemmet i hænde.
- 4) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17a, stk. 1.

stk. 2

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i §§ 14-19.

Generalforsamlingen:**§ 23**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapporten og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og årsbudgettet.
4. Indkomne forslag.
5. Valg af formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

stk. 2

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det, med angivelse af dagsdatoen. Dette gøres ved en underskriftindsamling, som afleveres sammen med dagsorden til bestyrelsen, som derefter står for indkaldelse og afholdelse af den ekstra ordinære generalforsamling.

§ 24

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

stk. 2

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren ved opslag eller på anden måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. Bestyrelsen er forpligtet for det videre fornødne. Forslagsstiller skal endvidere være til stede ved generalforsamlingen for at fremlægge sit forslag.

stk. 3

Bestyrelsens årsberetning om andelsboligforeningens situation udsendes til medlemmernes orientering i skriftlig form, sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

stk. 4

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor samt foreningens advokat har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Andelshaverne kan medbringe en rådgiver, og denne har taleret på forsamlingen.

stk. 5

Hver andel har een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem, eller et myndigt husstandsmedlem af egen husstand. En sådan fuldmagt skal afleveres til bestyrelsen inden generalforsamlingens start, for at være gyldig.

§ 25

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, forbedringer, salg af fast ejendom, eller foreningens opløsning.

stk. 2

Forslag til vedtægtsændringer, forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst halvdelen af medlemmerne er til stede eller repræsenteret ved fuldmagt. Forslaget skal vedtages med mindst 2/3 af de fremmødtes stemmer. Er halvdelen af medlemmerne ikke til stede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal af de fremmødte.

§ 26

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet udsendes senest en måned efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen:

§ 27

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

§ 28

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsen har 14 dage til at konstituere sig selv og meddele det til beboerne efter afholdt generalforsamling. Formanden er på valg hvert år og bestyrelsesmedlemmer vælges for en 2-årig periode.

stk. 2

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges een person fra hver husstand.

stk. 3

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5 medregnet de indtrådte suppleanter, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et

nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling sker valget der.

stk. 4

På den ordinære generalforsamling vælges 2 suppleanter for hver et år.

§ 29

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.

stk. 2

Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Bestyrelsesmødereferater skal lægges på foreningens eksisterende hjemmeside (medlemssider) senest 3 uger efter mødets afholdelse.

stk. 3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 30

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden efter behov, samt når eet medlem af bestyrelsen begærer det.

stk. 2

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede, herunder formanden.

§ 31

Foreningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Revisor:

§ 32

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som måtte have betydning for udførelsen af sit hverv.

stk. 2

Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor og hele bestyrelsen.

Regnskabsåret er fra 1/4 til 31/3, i det følgende kalenderår.

stk. 3

Andelskronens størrelse fastsættes på generalforsamling og er gældende fra denne dato til næste generalforsamling, hvor andelskronen er på dagsorden.

stk. 4

Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidigt med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Forsikringssummens størrelse på en tegnet bestyrelsesansvarsforsikring skal fremgå af en note i årsregnskabet.

Midler afsat til vedligeholdelse skal fremgå af note til årsrapporten.

Der gives årligt kr. 500,00 til afholdelse af fastelavsarrangement.

stk. 5

Der kan via resultatopgørelsen hensættes. De hensatte beløb skal vises af resultatopgørelsen i note med angivelse af formål. Hensættelserne kan dække vedligeholdelse, forbedringer og fornyelser.

Hensættelserne størrelse vedtages hvert år på den ordinære generalforsamling. De hensatte beløb indregnes ikke i andelskronen.

Opløsning:

§ 33

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

stk. 2

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gæld, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres indskud.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 6. juni 1990

Vedtægterne er ajourført med følgende ændringer:

Ændring af § 28 - vedtaget september 1991

Ændring af § 14 - vedtaget maj 1994

Ændring af § 14, stk. 2, § 13, § 16, stk. 1, stk. 2 og stk. 3 og § 25, stk. 2 – vedtaget august 1995

Ændring af § 13 - vedtaget januar 1998

Ændring af § 7, stk. 2, § 3, stk. 3, § 12, § 4, § 32, § 30 stk.2, § 31, § 24 stk. 4, § 15 og § 32 – vedtaget juni 1999

Ændring af § 13 - inkl. oprettelse af gældende husorden – vedtaget juni 1999

Ændring af § 14 - vedtaget oktober 1999

Ændring af § 14, stk. 3 – vedtaget august/september 2001

Ændring af § 14, stk. 2 og § 32, stk. 4 - vedtaget juni 2002

Ændring af § 11, stk. 2 - vedtaget oktober 2002

Ændring af § 11, stk. 2, § 14, stk. 3, § 23 og § 32 – vedtaget juni 2004

Ændring af § 14, stk. 3 og § 24, stk. 2 – vedtaget oktober 2004

Ændring af § 3, stk. 2, § 7, stk. 2 og stk. 3, § 17a, stk. 1 og stk. 2, § 17, stk. 4, stk. 7 og stk. 8, § 22, pkt. 6 og § 28, stk. 1 - vedtaget juni 2005

Ændring af § 29, stk. 2 – vedtaget juni 2006

Ændring af § 32 stk. 3, § 15 stk. 2, § 9 og § 23 stk. 2 vedtaget juni 2007

Ændring af § 14 stk. 3 – vedtaget december 2008

Ny vedtægt § 9A stk.1, stk.2, stk.3 og stk. 4, smat ændring af § 11 stk. 2 – Vedtaget juni 2011

Ny stk. 2 i § 3 – Teksten ændret og gamle stk. 2 er blevet til stk. 3 – Vedtaget februar 2013

Ændring af § 7 stk. 1, § 9A stk.1, samt fjernelse af §9A stk. 2,3 og 4, §16 stk. 1, §17 stk.1, § 17 stk. 8, ny § 17 stk. 9 - vedtaget 2014

GÆLDENDE REGLER FOR HUSORDEN, DYREHOLD MV.

Der gælder følgende husorden for foreningens medlemmer og eventuelle fremlejetagere:

AFFALD:

Køkkenaffald skal være omhyggeligt indpakket, især væskende og skarpe genstande, før det smides i de på ejendommen opsatte skraldeposecontainere.

Større genstande skal anbringes i storskralderummet, dog **ikke** murrester. Dette er andelshaveren selv forpligtet til at afhænde.

CYKLER m.v.:

Cykler, knallerter og barnevogne må kun hensættes i de dertil indrettede rum eller stativer.

GÅRD, GANGE m.v.:

I gården, kældergangene, i trappeopgangene, på legepladsen m.m., må intet hensættes.

HUSDYR:

Det er ikke tilladt at holde hund, kat eller andre husdyr uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen.

For den der opnår tilladelse til at holde hund i lejligheden, gælder følgende:

1. Det er ikke tilladt ejeren at lade hunden løbe frit omkring på ejendommens udenomsarealer, trappeopgange, kældergange m.m.
2. Det påhviler ejeren at påse, at hunden ikke ved støj, forurening eller på anden måde, er til gene for de øvrige beboere i huset. Fremsættes der klager over hunden og findes klagen berettiget, kan tilladelsen til hundehold indrages omgående.

Der tillades kun 1 hund eller 2 katte pr. lejlighed.

Endelig skal ejeren til enhver tid kende de bestemmelser, som i henhold til lov måtte være fastsat vedrørende husdyrhold.

LEG OG OPHOLD:

Leg og ophold på trapper, i kældergange og på loftet er forbudt. Det er forbudt at tegne og male på ejendommens træ- og murværk, eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar.

STØJ:

Generende støj, herunder motorstøj inden for bebyggelsen, er ikke tilladt. Eventuel anvendelse af boreværktøj, vinkelsliber og andet støjende materiel skal ske i følgende tidsrum:

Mandag - fredag kl. 08.00 - 19.30

Lørdag kl. 10.00 - 18.00

Søn- og helligdage kl. 12.00 - 18.00

VARSLING VED FESTER:

Der henstilles til beboerne at såfremt man afholder fest, så skal dette varsles med 14 dages varsel for at sikre at naboer kan tage forholdsregler af hensyn til den støj der måtte komme. Støjen skal være dæmpet kl. 02.00, undtaget er nytårsaften, juleaften og eid.

TRAPPEVASK:

Andelsforeningen sørger for trappevask. Trappevasken vil foregå ca. hver 14. dag. Omkostningerne vil blive indkrævet via huslejen.

UDLUFTNING:

For at undgå fugt i lejlighederne og deraf følgende ødelæggelser af træværk, vægge og lofter, skal der foretages effektiv udluftning (gennemtræk) gennem åbne vinduer.

Tøj må kun tørres på de anviste pladser og rum, og tøjtørring må ikke finde sted fra vinduer og trapper.

Tøj der ophænges i tørrerum, må ikke dryppe på gulvet.

VINDUER:

Vinduerne i lejlighederne og tilhørende kælderrum skal være forsynet med hele ruder. I sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i kælderrum være lukkede.

HÆRVÆRK:

Ved hærværk og ødelæggelser af ejendom og anlæg vil der fra bestyrelsens side blive rejst erstatningskrav overfor skadevolderen.

FRIVILLIGT ARBEJDE:

Bestyrelsen er berettiget til at indkalde andelshaverne til særligt arbejde og kompensere dem for indsatsen.

PARKERING:

Parkering er kun tilladt i de afmærkede båse, overtrædelse medfører fjernelse af køretøjet på ejerens regning. Det er kun tilladt at have een bil parkeret i gården pr. lejlighed. Kasse- og varevogne parkeres i gavlen af opgang 37.

REPARATION:

Biler og andre motorkøretøjer må ikke repareres på andelsboligforeningens område. Gentagne overtrædelser medfører eksklusion.

Ejere af motorkøretøjer må dog: skifte dæk, pærer, vinduesviskere, checke kølervæske. Der må ikke laves olieskift.

REGLER FOR BRUG AF BÅLHUS:

Børn under 18 år må ikke lave bål uden en ansvarlig andelshaver. Den ansvarlige andelshaver der optænder bål, sørger også for slukning af bål - eller overdrager ansvaret for slukning af bål, til en anden ansvarlig andelshaver. Ansvar for bålet kan også overdrages en ansvarlig/myndig voksen/gæst til en andelshaver, andelshaver skal dog være tilstede i foreningen.

Ved optænding af bål skal den ansvarlige andelshaver sørge for at have slukningsmateriale klart. Der skal til enhver tid ryddes op i og omkring bålhuset efter brug, og der skal udvises almindelig hensyn til naboerne især efter kl. 22. I øvrigt gælder de almindelige husordensregler for A/B Mosehusene.

Overholdes ovenstående punkter ikke, medfører det eksklusion af foreningen med deraf følgende krav om øjeblikkelig fraflytning.

Husordenen er vedtaget på den ordinære generalforsamling 1999.

Husordenen er ajourført med følgende ændringer:

Regler for brug af bålhus og tilføjelse i varsling af fester - juni 2014