



Ejd. nr. 61718 (2017)

VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen

LILLE ODINSHØJ



Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er A/B Lille Odinhøj. Foreningens hjemsted er Helsingør Kommune.

§ 2. Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 2 c, 1 h, 1 t og 1 u Boderne, Hellebæk og 2 d og 1 ae Ålsgårde, Hellebæk, beliggende Lille Odinhøj 1-9 og 2-22, Krogebakke 12 og Alexander Foss Vej 4, 3140 Ålsgårde.

Medlemmer

§ 3. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

Stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Indskud

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 200,00 pr. m². Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5. Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata efter deres andel i formuen for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.



§ 7. En andel i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.

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

Boligaftale

§ 8. Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 9. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

Stk. 2. Medlemmerne er endvidere forpligtet til at deltage i den spiseordning, som er knyttet til foreningens restaurant. Medlemmerne er herunder forpligtede til hver måned at aftage et antal spisebilletter pr. bolig. Antallet af og prisen for spisebilletterne fastsættes efter indstilling fra bestyrelsen af generalforsamlingen, således at det sikres, at indtægten fra spisebilletterne kan dække de udgifter, som er forbundet med spiseordningen. Dette gælder, hvad enten spiseordningen baseres på drift i eget regi, via forpagter eller ved ekstern madleverance. Generalforsamlingen fastsætter nærmere retningslinier for drift og benyttelse af spiseordningen. Betaling for spisebilletterne er pligtig pengeydelse for andelshaverne. Bestyrelsen har ansvaret for foreningens spiseordning, herunder at restaurant og selskabslokaler fungerer i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger.

Vedligeholdelse

§ 10. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.



Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.

Stk. 4. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 3. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

Stk. 4. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Fremleje

§ 12. En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Husorden

§ 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Børn under 12 år må ikke have fast ophold på ejendommen.



Stk. 3. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

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

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Opløsning

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

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Midlertidige bestemmelser

§ 38. En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommende generalforsamling.

Stk. 2. Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Stk 3. Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 4. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. december 1998 og revideret den 21. maj 2002, 15. april 2004, 31. marts 2005, 24. april 2006, 28. april 2011 og 26. april 2017.

I bestyrelsen:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Klaus Nielsen'.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anker Tuffer'.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erik Rasmussen'.



Stikord:

Administration § 25, stk. 2, § 26, stk. 2 og 3, § 34

Afregning § 23, stk. 4

Andelsbevis § 7

Andelsværdi § 20, § 25, § 35, stk. 2

Bestyrelsen § 29, § 30

Bestyrelsesmøde § 32

Boligafgift § 9, § 25, § 27 b og c

Budget § 25, § 36, stk. 2

Bytte § 14b

Dødsfald § 17

Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2

Eksklusion § 24

Erhvervsandel § 20, stk. 5

Forbedringer - værdi af § 20, stk. 1 b

Formue - beregning § 20

Formue - fordeling § 6

Formål § 2

Forslag § 25, § 26, stk. 2

Forsømmelse § 10, stk. 3, § 24 c

Fraflytning § 14



Gene § 24 d

Generalforsamling - adgang til § 26, stk. 3

Generalforsamling - afstemning § 26, stk. 4, § 27

Generalforsamling - dagsorden § 25

Generalforsamling - ekstraordinær § 25, stk. 2

Generalforsamling - indkaldelse § 26

Generalforsamling - ordinær § 25

Godkendelse af andelshaver § 3, § 14, stk. 2, § 16, § 23, stk. 2

Godkendelse af forandringer § 11, stk. 4

Godkendelse af vilkår § 23, stk. 3

Habilitet § 31

Husdyr § 13

Husorden § 13

Hæftelse § 5

Indskud § 4, § 6 og § 27, stk. 2

Købesum - beregning § 20

Købesum - betaling § 23, stk. 4

Købesum - udbetaling § 23, stk. 4

Løsøre § 20

Lån indskud § 21, § 22

Lån i foreningen § 5



Mangler ved lejlighed § 20 d, § 23, stk. 5

Medlem § 3

Misligholdelse afbetaling § 24 a, b, f

Navn § 1

Opløsning § 37

Opsigelse § 19

Pantsætning § 7

Påkrav § 24

Referat § 28, § 31, stk. 2

Revisor § 26, stk. 2, § 3, § 36

Salgsaftale § 23, stk. 2

Samliv - samlever § 16, § 18

Specifikation af købesum § 20, § 23

Spiseordning § 9, stk. 2

Suppleanter § 30

Syn og skøn § 20

Tegningsregel § 33

Testamente § 17

Vedligeholdelse § 10

Vedtægtsændringer § 27

Venteliste § 14



Ægtefælle § 17, § 18

Årsregnskab § 25, § 35

oooo000oooo