



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Georgs Lysthus". Foreningens hjemsted er Hillerød Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje, administrere og vedligeholde de andelsboliger, der er opført på matr.nr. 19 bn og 19 bo, Hillerød Markjorder.

Medlemmer

§ 3

Som medlemmer kan optages personer med interesse for spejder- og gildeideen. Til medlemskab er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse af en andel og den til andelen knyttede boligret kan kun ske efter reglerne i § 12.

Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig og er forpligtet til at benytte boligen, jfr. dog § 10.

Hæftelse

§ 4

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser, herunder indestående pantegæld, alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes. Der hæftes ikke personligt for foreningens pantegæld.

Et medlem eller dets bo hæfter for ovennævnte gældsforpligtelser, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5

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

For hver bolig fastsættes et fordelingstal ud fra boligens nettoareal.

§ 6

For andelen udstedes et andelsbevis, der skal lyde på navn. Bortkommer beviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet bevis.

Andelen kan ikke overdrages i strid med vedtægternes vilkår for overdragelse af andele efter reglerne i §§ 12 - 19.

En andelshaver kan optage lån med pantsikkerhed i sin andel, ligesom der i andelen kan foretages arrest eller udlæg for krav mod andelshaveren.

Andelens værdi opgøres efter § 13.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

Boligafgift

§ 7

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og fordeles mellem andelshaverne efter fordelingstal. Generalforsamlingen kan beslutte, at visse eller en del af foreningens udgifter skal fordeles ligeligt mellem andelshaverne uanset fordelingstal.

El og vand afregnes på grundlag af de enkelte andelshaveres forbrug.

Generalforsamlingen kan beslutte, at varmemeforbrug afregnes dels efter forbrug og dels efter fordelingstal.

I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forhøje boligafgiften med det beløb, der er nødvendigt til dækning af de øgede udgifter, indtil næste generalforsamling kan fastsætte boligafgiftens størrelse.

Til dækning af fremtidige større udgifter til vedligeholdelse og fornyelse kan generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen beslutte at opkræve et årligt beløb, der fordeles på de enkelte andelshavere efter fordelingstal, og som i budget og regnskab hensættes på en særskilt konto, benævnt "hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse".

Vedligeholdelse m.v.

§ 8

Andelshaverne har pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse af boligen og til at foretage de vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer. Andelshaverne har desuden pligt til at vedligeholde og forny det udstyr og de installationer, der hører til den enkelte bolig. Andelshaverne har pligt til at få udført de vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder, som en generalforsamling har pålagt dem.

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

Forandringer

§ 9

Andelshaverne er berettiget til at foretage indvendige forandringer i boligen.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, må ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen.

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

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed.

Forandringer af boligens ydre, af redskabsskure eller carporte, opsættelse af udestuer, hegn, stakit eller mur må alene finde sted efter bestyrelsens skriftlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Bestyrel-



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

sens godkendelse skal foreligge, inden arbejdet begyndes. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser. Ethvert medlem kan indbringe bestyrelsens beslutning for den førstkommende generalforsamling, hvor punktet skal fremgå af dagsordenen.

Udlejning

§ 10

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

Husorden

§ 11

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Andelshaverne er, indtil andet er besluttet af en generalforsamling, berettiget til at holde husdyr i rimeligt omfang, forudsat dette ikke er til væsentlig gene for de øvrige andelshavere.

Overdragelse af andele

§ 12

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Andele kan overdrages efter følgende rækkefølge:

1. Til andelshaverens ægtefælle eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
2. Den fraflyttende andelshaver kan indstille sit barn, hvis vedkommende er optaget på venteliste hos bestyrelsen. Den nye andelshaver skal godkendes af bestyrelsen, og et eventuelt afslag skal begrundes.
3. Andre andelshavere kan overtage en bolig, der bliver ledig. Bestyrelsen indkalder med 7 dages varsel ønsker fra øvrige andelshavere om at skifte bolig eller indgå i en rokade. Hvis flere er interesserede i samme bolig, foretages der lodtrækning.
4. Personer, der er optaget på venteliste hos bestyrelsen, og som har interesse for spejder- og gildeideen.
5. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver, og som har interesse for spejder- og gildeideen.

En ledig bolig skal tilbydes de personer, der er optaget på ventelisten. Bestyrelsen er ikke forpligtet til at tilbyde ledige boliger til personer på ventelisten i den rækkefølge, de er optaget på ventelisten.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

Hvis det skønnes af væsentlig betydning for beboersammensætningen, og hvis bestyrelsen ikke blandt de personer, der er optaget på ventelisten, og som har vist interesse for at overtage den ledige bolig, finder en passende køber, kan bestyrelsen tilbyde den ledige bolig til en person, der ikke er optaget på ventelisten.

Overdragelsessum

§ 13

Stk. 1. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i boligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ejendommen værdiansættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboliglovgivningen, således at ejendommens værdi højst kan sættes til en af følgende:

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter en vurdering af en statsautoriseret valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel, jfr. gældende lov.
- c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

På den ordinære generalforsamling fastlægges andelsværdien for perioden frem til næste ordinære generalforsamling på baggrund af en af ovennævnte værdiansættelsesmetoder.

Ved opgørelsen af foreningens formue efter § 13, stk. 2, litra a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom, opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden, opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden og for indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Årets nettoafdrag på kreditforeningslånene tilskrives løbende Reservefond 2. Fra og med år 2015 til og med år 2019 tillægges alene 60% af nettoafdrag til Reservefond 2, medens restbeløbet henlægges som bunden kapital i foreningen, som ikke indgår i værdiansættelsen af de enkelte andele. Denne henlæggelse må alene anvendes i forbindelse med væsentlige forbedrings- og vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Fra regnskabsåret 2020 overføres hele nettoafdraget på kreditforeningslånene til Reservefond 2. Det samlede henlagte beløb fra årene 2015 til 2019 overføres til Reservefond 2.

Stk. 3. Til den enkelte andels værdi lægges værdien af de forbedringer, der er foretaget på boligen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Stk. 4. En andelshaver kan dog altid ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.

§ 14

Ophævet.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

§ 15

Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt evt. tillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af en vurderingsmand, valgt af foreningen. Vurderingsmandens honorar betales af sælger.

Hvis der opstår uenighed mellem køber og sælger eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar, løsøre eller vedligeholdelsesstand, fastsættes pris eller nedslag af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de forhold, voldgiften vedrører, og som er udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvori prisberegningerne specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og bestemmer, hvorledes det skal fordeles mellem parterne. Ved fordelingen kan voldgiftsmanden tage hensyn til, hvem der har fået medhold ved afgørelsen.

Fremgangsmåde

§ 16.

Stk. 1. Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre.

Stk. 2. Inden aftalen indgås, skal køber have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om Oplysningspligt ved Salg af Andelsboliger, herunder foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget. Køberen skal desuden gøres bekendt med bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat og med bestemmelserne om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Hvis der efter sidste generalforsamling er sket væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, skal bestyrelsen udlevere erklæring herom til køber.

Stk.3. Købesummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indbetalt til foreningens konto i et pengeinstitut. Hvis overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køberen senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb frigives til foreningen senest 5 hverdage før overtagelsen.

Stk. 4. Foreningen udbetaler efter fradrag af sine tilgodehavender og efter dækning af eventuelle pant- og udlægshavere restbeløbet til sælger.

Bestyrelsen kan ved afregning til sælger tilbageholde et beløb til betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varme og lignende.

Stk. 5. Snarest muligt efter overtagelsen af boligen gennemgår køberen og bestyrelsen boligen for at konstatere evt. mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

Hvis køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved endelig dom eller forlig er fastslået, hvem der har ret til beløbet. Køberen skal fremsætte eventuelle mangelsindsigelser inden 8 dage efter overtagelsen.

Stk. 6. Købesummen skal med eventuelle fradrag afregnes til sælger senest 10 hverdage efter overtagelsen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

§ 17

Hvis andelshaveren har foretaget en overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i vedtægterne, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 15 og 16.

§ 18

En andelshaver er altid berettiget til uden fraflytning og uden godkendelse at overdrage sin andel helt eller delvist til en medandelshaver. En andelshaver er herudover uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 19

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Hvis ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 12 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret til indstilling, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede husstanden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Herefter gives der fortrinsret efter § 12.

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der begynder efter 3 måneders dagen for dødsfaldet.

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 boligen.

Hvis en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig efter reglerne i § 12.

Ovennævnte regler finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 21

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12 - 17 om overførsel af andele.

Eksklusion

§ 22

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

1. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med boligafgiften, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i §§ 12 - 16.

Generalforsamling

§ 23

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand.
7. Valg af bestyrelse.
8. Valg af eventuel administrator.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

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

§ 24

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. Varslet kan ved ekstraordinær generalforsamling forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på en generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 5 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med forslaget.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver kun en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan maksimalt repræsentere en bolig udover sin egen.

§ 25

Beslutninger på generalforsamling træffes af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør. Vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endelig vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 26

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen og opbevares i en særlig protokol, der opbevares af bestyrelsens formand.

Bestyrelsen

§ 27

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

§ 28

Generalforsamlingen vælger en formand og fire bestyrelsesmedlemmer. Som formand kan vælges et bestyrelsesmedlem, der ellers ikke er på valg. I dette tilfælde indtræder suppleanten for resten af den pågældende funktionsperiode.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

Bestyrelsen konstituerer sig med en næstformand, en kasserer og en sekretær. De to sidst afgåede bestyrelsesmedlemmer fungerer som suppleanter.

Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer og formand vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted 2 gange.

Ved valg til formand af et bestyrelsesmedlem kan genvalg som formand ske 2 gange.

Undtagelsesvis kan sidste valgperiode forlænges med 1 år ad gangen.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratrædning bliver

mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 29

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt dette medlem eller en person, som dette medlem er samlevende, beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Løvrigt bestemmer bestyrelsen selv en eventuel forretningsorden.

§ 30

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, når der er anledning til det, eller når et medlem af bestyrelsen ønsker det.

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

Beslutning træffes af de bestyrelsesmedlemmer, der møder, ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 31

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved salg, belåning eller pantsætning af andelsboligforeningens ejendom dog af den samlede bestyrelse.

Regnskab og Revision

§ 32

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Årsregnskabet underskrives af en eventuel administrator og hele bestyrelsen.



Vedtægter for Andelsboligforeningen Georgs Lysthus - 10/11-2021

Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingen om fastsættelse af andelenes værdi. Anførte værdi er gældende ved handler, indtil næste årsregnskab foreligger.

Regnskabsåret er kalenderåret.

§ 33

Generalforsamlingen vælger en revisor med de fornødne kvalifikationer til at revidere årsregnskabet. Revisor vælges for et år ad gangen og kan genvælges.

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

Opløsning

§ 34

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

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

Vedtægterne er vedtaget på stiftende generalforsamling 10. september 1990 - og senest ændret på ekstraordinær generalforsamling den 10. november 2021.

Bestyrelsen:

Helle Petersen, formand

Jens Andersen

Erik Zøllner Olsen

Grethe Mønster

Anne Drewes