

Vedtægter

for

Andelsboligforeningen

Tømmerkrogen

4420 Regstrup

inkl. Husorden

Revision: 19-05-2026 14:28



Indledning

ABF udarbejdede i 1979 sin første standardvedtægt for private andelsboligforeninger og er siden da løbende blevet revideret.

Med denne udgave af standardvedtægten er der foretaget justeringer som følge af de markedsmæssige vilkår, det seneste år har medført. Maksimalpriserne er mange steder steget betragteligt, og det er ikke ualmindeligt, at andele bliver overdraget under maksimalprisen. Ligeledes forekommer der flere tvangssalg/auktioner over andele.

Højere salgspriser og flere tvangssalg stiller nye krav til foreningernes overdragelsesprocedure samt forløbet af en tvangsauktion.

ABF har derfor tilrettet vedtægterne efter de nye forhold, så der forsat er en fornuftig balance mellem hensynet til foreningens interesser og de enkelte andelshaveres interesse.

Rettelserne omhandler derfor:

- Hvem der kan overtage en andel på en tvangsauktion
- Anvendelse af bankgaranti ved køb af andel
- Udbetaling af overdragelsessum
- Nye frister for mangelindsigelser
- Gebyr ved afgivelse af erklæring til brug ved udlæg
- Ventelisteprocedure ved svigtende salg
- Anvendelse af reguleringsklausuler

Ligesom hidtil findes ABF's standardvedtægt i to versioner:

En for andelsboligforeninger i tæt/lav bebyggelse og én for andelsboligforeninger i etageejendomme.

Til begge versioner er der en række alternative bestemmelser, som er anført bagerst.

Der er i forbindelse med denne revidering ikke foretaget ændringer i disse.

De udarbejdede vedtægter er vejledende for andelsboligforeningen. De gælder ikke uden videre, men skal først besluttes på en generalforsamling.

Bestemmelserne kan bruges som inspiration for den enkelte forening, og vælger en andelsboligforening helt eller delvis at bruge reglerne i de nye standardvedtægter, bør foreningen naturligvis gennemgå bestemmelserne grundigt med henblik på eventuelle ændringer, således at vedtægterne er i overensstemmelse med de særlige forhold, der kan være i den enkelte andelsboligforening.

København, den 15. januar 2010.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

Indhold

Indledning.....	2
§ 1 Navn og hjemsted.....	4
§ 2 Formål.....	4
§ 3 Medlemmer.....	4
§ 4 Indskud.....	5
§ 5 Hæftelse.....	5
§ 6 Andel.....	5
§ 7 Boligaftale.....	6
§ 8 Boligaftgift.....	7
§ 9 Vedligeholdelse m.m.....	8
§ 10 Forandringer.....	10
§ 11 Fremleje.....	11
§ 12 Husorden.....	11
§ 13 Overdragelse af andelen.....	12
§ 14 Pris.....	14
§ 15 Fremgangsmåde.....	16
§ 16 Garanti for lån.....	17
§ 17 Ubenyttede boliger.....	17
§ 18 Dødsfald.....	18
§ 19 Samlivsophævelse.....	19
§ 20 Opsigelse.....	19
§ 21 Eksklusion.....	20
§ 22 Ledige boliger.....	20
§ 23 Generalforsamling.....	21
§ 24 Indkaldelse m.v.....	21
§ 25 Flertal.....	22
§ 26 Dirigent m.v.....	23
§ 27 Bestyrelse.....	23
§ 28 Bestyrelsens medlemmer.....	24
§ 29 Møder.....	25
§ 30 Tegningsret.....	25
§ 31 Administration.....	25
§ 32 Regnskab.....	26
§ 33 Revision.....	27
§ 34 Opløsning.....	27
HUSORDEN.....	30



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 1 Navn og hjemsted

- Stk. (1.1) Foreningens navn er **Andelsboligforeningen Tømmerkrogen**
- Stk. (1.2) Foreningens hjemsted er i Holbæk kommune.

§ 2 Formål

- Stk. (2.1) Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen **matr.nr. 4 ca Regstrup by, Nr. Jernløse.**

§ 3 Medlemmer

- Stk. (3.1) Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- Stk. (3.2) 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. (3.1). Såfremt andelen ikke er solgt **inden 6 måneder fra auktionsdagen**, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.
- Stk. (3.3) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- Stk. (3.4) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand. De enkelte andelshavere har sædvanlig vedligeholdelsespligt fra ejendommens ibrugtagning at regne over havearealerne ud for de enkelte boliger.
- Stk. (3.5) Hver andelshaver 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.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 4 Indskud

Stk. (4.1) Oprindeligt indskud udgør et beløb, svarende til:

- Kr. 79.000, - for boligtype 60 m²
- Kr. 105.000, - for boligtype 80 m²

Stk. (4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5 Hæftelse

Stk. (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. (5.2).
Medlemmernes indskud indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

Stk. (5.2) 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. (5.1) personligt og pro rata efter deres andel i formuen, hvis kreditor har taget forbehold herom.

Stk. (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. (5.1) og stk. (5.2), indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

Stk. (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

Stk. (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. (6.4) 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.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

- Stk. (6.5) Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. (6.6) Såfremt overdrageren har finansieret sit køb af andelen gennem lånoptagelse i et pengeinstitut, og bestyrelsen har fået underretning herom, skal bestyrelsen dog være pligtig at indbetale det overskydende beløb direkte til pengeinstituttet, hvorefter dette udbetaler et eventuelt overskydende beløb til overdrageren.
- Stk. (6.7) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver, respektive dennes pengeinstitut, berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for andelshaverens forpligtelser.
Såfremt afregning sker inden fraflytningen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.
Udbetalingen af restbeløbet skal ske **senest 3 uger** efter overtagelsen.

§ 7 Boligaftale

- Stk. (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.
Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. (7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 8 Boligafgift

- Stk. (8.1.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. (8.1.2) Boligafgiften betales månedsvis forud, hver d. 1. hverdag i måneden.
- Stk. (8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- I) Den del af boligafgiften, der modsvarer
- a. udgifter til renter og afdrag på lån,
 - b. til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed
bortset fra renovation,
 - c. til afgifter for el, vand og vandaflledning,
 - d. til varme,
 - e. til forsikringer og
 - f. til vedligeholdelse og fornyelse
- fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.
- II) Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.
- Stk. (8.3) Er der tvivl, om driftsudgiften skal fordeles i forhold til antal boliger eller i forhold til andelens størrelse, afgøres dette endeligt af bestyrelsen, indtil generalforsamlingen måtte træffe anden fordelingsregel.
- Stk. (8.4) For så vidt angår forhøjelse af boligafgiften, som følge af indeksreguleringen af andelsboligforeningens pantegæld til kreditforening, er andelsboligforeningens bestyrelse dog til enhver tid berettiget til at forhøje boligafgiften.
- Stk. (8.5) I tilfælde af uforudsete, men nødvendige udgifter, skal bestyrelsen være bemyndiget til at lade administrator eller formanden opkræve ekstraordinært bidrag fra medlemmerne.
Det ekstraordinære bidrag må dog ikke overstige 10 % af det på generalforsamlingen fastsatte årlige bidrag.
- Stk. (8.6) De enkelte andelshaveres udgifter til opvarmning og andre forbrug, der sker efter målerregistrering, er foreningen uvedkommende.
- Stk. (8.7) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.



§ 9 Vedligeholdelse m.m.

- Stk. (9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Beboeransvaret omfatter således alle indvendige installationer, hårde hvidevarer og sanitetsudstyr samt indvendige byggede og tilbehør til boligen, der skal udskiftes som følge af forringelse på grund af slid og ælde.
- Stk. (9.2) Bestyrelsen skal ikke kontaktes ved fejl på de installationer, som beboerne selv har ansvar for. Beboerne foranstalter selv vedligeholdelse eller reparation for egen regning.
- Stk. (9.3) Bestyrelsen SKAL kontaktes ved fejl på de installationer og bygningsdele, som foreninger kollektivt har ansvaret for. Bestyrelsens udpegede ansvarlige besigtiger skaden og tilkalder reparatør på foreningens regning. Udgifter til reparationer og vedligeholdelse afholdes over foreningens konto.
- Stk. (9.4) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal herunder haver, terrasser og hække. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.
- Stk. (9.5) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

Stk. (9.6) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder

- Bygninger,
- Maling og reparation af mure, sokler og udvendige træpartier
- Skure og carporte
- Fælles anlæg
- Hoved- og bagdøre
- Vinduer og terrassedøre
- Dør i redskabsskur
- Tag, tagrender og nedløbsrør
- Udendørs lamper og lampe ved hoveddør (standardmodellen)
- Vandledninger til og med den enkelte boligs vandmåler
- Spildevandsafløb til og med den enkelte boligs rensebrønd
- Telefonkabler til og med telefonskabet
- TV kabel til og med TV fordelingskabet
- Udvendige lyslederkabler
- Strømforsyningskabel til og med den enkelte boligs målerskab
- Vedligeholdelse af gasfyr

Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Generelt begynder foreningens ansvarsområde dér, hvor de fælles forsyningsledninger mv. er tilsluttet den enkelte bolig.

Stk. (9.7) 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 3 måneders varsel, jfr. § 21.

Stk. (9.8) Generalforsamlingen kan træffe bestemmelse om ændring af omfanget af andelshaverens vedligeholdelsespligt i overensstemmelse med bestemmelsen i § 25.

Stk. (9.9) Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.



§ 10 Forandringer

Stk. (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen **senest 3 uger inden** den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. (10.3), hvilket skal ske **inden 3 uger efter anmeldelsen**, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. (10.2) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. (10.3) og stk. (10.4) og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. (10.3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen.

Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. (10.4) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. (10.5) 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.

Stk. (10.6) Såfremt en andelshaver i overensstemmelse med planlægning ved byggeriets opførelse gennemfører tilbygning i form af udestue, som øger boligens areal, medfører tilbygningen ikke pligt til at udrede yderligere indskud, og andelshaveren får ej heller større andel i foreningens formue eller pligt til at udrede en forholdsmæssig større del af boligafgiften, uanset om størrelsen af disse forpligtelser og rettigheder oprindeligt helt eller delvis har været baseret på boligens areal.



§ 11 Fremleje

- Stk. (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. (11.2) og stk. (11.3).
- Stk. (11.2) En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.
- Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg.
- Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.
- Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- Stk. (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.
- Stk. (11.4) Den leje andelshaveren opkræver hos fremlejetageren må ikke overstige den til enhver tid gældende boligafgift for lejligheden med tillæg af 10 % af værdien af forbedringer.

§ 12 Husorden

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



§ 13 Overdragelse af andelen

Stk. (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. (13.2) til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.

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. (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 18 og 19.

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

Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. (13.2), pkt. B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. (13.2), pkt. D.

- C) Ikke medlemmer af andelsforeningen, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen med ansøgning.
På interesselisten er det foreningens bestyrelse, som vælger de kommende andelshavere, der er optaget på interesselisten, og som lever op til nogle saglige kriterier, fx engagement i foreningen.
På interesselisten har man altså ikke krav på at blive tilbudt en ledig bolig efter en bestemt rækkefølge,
Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af interesselisten, herunder bl.a. fastsætte gebyr for indtegning og administration og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt, hver d. 1. april, skal bekræfte deres ønske om at stå på interesselisten, ved at indbetale det fastsatte årlige gebyr.
Hvis gebyret ikke er indbetalt efter en tidsfrist på 14 dage, slettes de automatisk fra interesselisten.
- D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. (13.3) Foreningens interne venteliste (stk. 3.2.B) samt interesselisten skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

Stk. (13.4) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i stk. (13.2), pkt. A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løssøre.

De indtegnede på ventelisterne efter stk. (13.2), pkt. B skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber.

Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på venteliste og interesseliste, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14...



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 14 Pris

Stk. (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. (14.2).

Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af 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.

En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet.

Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- C) Den fraflyttende andelshaver kan ikke beregne sig noget vederlag for forbedring og anlæg af det til boligen knyttede haveareal.
- D) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

- Stk. (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. (14.1), pkt. B - E 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.
- Stk. (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.
- Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- Stk. (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- Stk. (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.
- Stk. (14.6) Det er obligatorisk at andelshaver foretager og betaler for et ”VVS- og EI-check” ved salg af andelsboligen.
- Stk. (14.7) Det er obligatorisk og lovpligtigt, at andelshaver indhenter og betaler for et **ENERGIMÆRKE** ved salg af andelsboligen, såfremt det aktuelle energimærke er udløbet.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 15 Fremgangsmåde

- Stk. (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 årsrapport og budget**, samt **en opstilling af overdragelsessummens beregning** med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Erhverver skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- Stk. (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.

- Stk. (15.3) Overdragelsessummen skal senest **2 uger før overtagelsesdagen** være indgået på foreningens konto i pengeinstitut.

Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

- Stk. (15.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet **først** til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og **dernæst** til den fraflyttende andelshaver.

- Stk. (15.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

Stk. (15.6) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i **op til og med 8 dage** fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler.

Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger **senest 14 dage** efter overtagelsesdagen.

Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Stk. (15.7) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. (15.4) - stk. (15.16) skal afregnes **senest 15 hverdage** efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

Stk. (16.1) 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 § 21 om eksklusion.

Stk. (16.2) 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 tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17 Ubenyttede boliger

Stk. (17.1) Har en andelshaver ikke, inden **3 måneder** efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.



§ 18 Dødsfald

- Stk. (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig 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, søskende eller bedsteforældre.
 - C) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
 - D) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- Stk. (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse.
- Ved arveudlæg til en af de, efter forudgående stykker berettigede personer, finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. (15.3) til stk. (15.7) om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.
- Stk. (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes **senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet.**
- Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.



§ 19 Samlivsophævelse

- Stk. (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen
- Stk. (19.2) Reglen i stk. (19.1) finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- Stk. (19.3) Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse.

Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. (19.2) finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse.

Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 -15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. (15.3) om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

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



§ 21 Eksklusion

- Stk. (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, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - B) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. (16.1)
 - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- Stk. (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22 Ledige boliger

- Stk. (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller 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, stk. (13.2) pkt. B, C og D.

Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 23 Generalforsamling

- Stk. (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Stk. (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år **den sidste fredag i april måned** 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 bestyrelsesformand.
 - 7) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
 - 8) Valg af en eller to suppleanter til bestyrelsen.
 - 9) Valg af revisor.
 - 10) Eventuelt.
Vente- og Interesseliste fremlægges.
- Stk. (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller formanden forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

- Stk. (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.
- Stk. (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen under pkt. 5 i dagsordenen, skal være bestyrelsen i hænde senest **1. april** før generalforsamlingen.
- Stk. (24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest **4 dage før** generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. (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.

De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

- Stk. (24.5) Hver andel giver een stemme.
En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.

En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 Flertal

- Stk. (25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning af de fremmødte stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. (25.2) - stk. (25.4).

Dog skal altid mindst **1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.**

- Stk. (25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst **2/3 af samtlige mulige stemmer** er repræsenteret og med **flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer.**

Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

- Stk. (25.3) Ændring af vedtægternes § 5 (Hæftelse) kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

- Stk. (25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer.

Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 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 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.



§ 26 Dirigent m.v.

Stk. (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. (26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen.

Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne **senest 1 måned** efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27 Bestyrelse

Stk. (27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage **den daglige ledelse** af foreningen og **udføre generalforsamlingens beslutninger**.

Stk. (27.2) Generalforsamlingen træffer endvidere beslutning om, hvorvidt der skal vælges en administrator.

Forinden sagen behandles på generalforsamlingen, skal der være afgivet indstilling herom fra bestyrelsens side.

Dirigenten fremlægger indstillingen på generalforsamlingen, samtidig med at bestyrelsesformanden redegør for bestyrelsens indstilling.

Spørgsmålet om valg af administrator sker i henhold til § 23, stk. (23.1) ved simpelt flertal.



§ 28 Bestyrelsens medlemmer

- Stk. (28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. (28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- Stk. (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer konstituerer sig selv med næstformand og en sekretær for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Stk. (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Stk. (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 andelsboligen.
Genvalg kan finde sted.
- Stk. (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Stk. (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.



Vedtægter for AB Tømmerkroen, 4420 Regstrup

§ 29 Møder

- Stk. (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.
- Stk. (29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- Stk. (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. (29.4) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte der findes at foreligge anledning hertil, samt i øvrigt når et medlem af bestyrelsen skriftligt begærer dette over for formanden eller i hans forfald næstformanden.
- Stk. (29.5) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. (29.6) Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 30 Tegningsret

- Stk. (30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31 Administration

- Stk. (31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator 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.
- Stk. (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. (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 ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, 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.

Stk. (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste(periodiske) betalinger til et pengeinstitut.

I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. (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 årsrapporten.

§ 32 Regnskab

Stk. (32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af bestyrelsen og administrator, såfremt sådan er valgt.
Regnskabsåret er kalenderåret.
Første regnskabsår løb fra andelsboligforeningens stiftelse til 31/12 1988.

Stk. (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport 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 årsrapporten.

Stk. (32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

Stk. (32.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post.
Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til

- vedligeholdelse,
- genopretning,
- forbedringer og/eller
- fornyelser.

Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen.

Det i fonden opsparede beløb kan **ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.**



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

§ 33 Revision

- Stk. (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten.
Revisor skal føre revisionsprotokol.
- Stk. (33.2) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34 Opløsning

- Stk. (34.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- Stk. (34.2) 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.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den **24. april 2026**
og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den **24. april 2026**

I bestyrelsen:

Niels Pedersen
(Formand)

Jan Mortensen
(Næstformand)

Torben Papillon
(Kasserer)



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

Indeks

andelsbevis.....	5
andelshaver	4; 5; 6; 8; 9; 10; 11; 12; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 30
beboelse.....	6
bestyrelsesmedlemmer.....	24
bestyrelsessuppleanter	24
bogføring.....	26
Boligaft	7
Boligaftale	6
Forandringer	10
HUSORDEN	30
interesseliste	12
venteliste	12



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

HUSORDEN



HUSORDEN

- Antenner & Paraboler** Må ikke anbringes udendørs på foreningens ejendom.
- Brug af fællesareal** **Affald**, ud over den almindelige dagrenovation, **skal fjernes af den enkelte andelshaver for egen regning.**
- Leg og ophold** på fællesarealer skal ske under hensyntagen til de øvrige andelshavere og ikke efter mørkets frembrud.
- Boligens haveanlæg** Det til boligen hørende haveanlæg **skal løbende vedligeholdes af andelshaveren.**
Generalforsamlingen fastsætter hækkenes højde internt i foreningen.
- Hække, buske og træer må IKKE dække for evt. videoovervågnings systemet
- Bygninger m.m.** Der må **ikke bores i, opsættes effekter, pynt eller andet** på endegavlene
- Dyr** **Det er tilladt at holde hund og kat.**
Dette skal ske under hensyntagen til de øvrige andelshavere i foreningen.
Andre dyr i boligen kan tillades efter aftale med bestyrelsen.
Det er tilladt at anbringe fuglebræt ud for egne vinduer eller på egen terrasse.
For at undgå at tiltrække rotter og andre skadedyr skal **fodring direkte på jorden undgås.**
- Fejl og skader** Andelshaver skal hurtigst muligt anmelde fejl eller skader i boligen og dennes installationer til bestyrelsen.
Konstateres der **skadedyr**, skal dette straks meddeles bestyrelsen.
- Maling udvendig** **Udvendigt træværk** males med **hvid træbeskyttelse.**
Således vedtaget på generalforsamlingen 4. maj 2006
- Parkering** Hver andelshaver har ret til en parkeringsplads efter anvisning fra bestyrelsen
- Parkeringspladsen kan ikke videreoverdrages til andre, ej heller til andre andelshavere i foreningen.
Der er 2 parkeringspladser til gæster for enden af gavlen.



Vedtægter for AB Tømmerkrogen, 4420 Regstrup

- Skader** Skade på ejendommen skal straks anmeldes til bestyrelsen.
- Snerydning** Generalforsamlingen fastsætter hvem der foretager snerydning på foreningens fællesarealer.
- Støj** Støjende brug af radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter m.v. skal ske under hensyntagen til de øvrige andelshavere i foreningen og bør undgås i tiden fra kl. 22.00 til kl. 8.00. Brug af musikanlæg ved fester skal ske under hensyntagen til de øvrige andelshavere i foreningen og **adviseres min. 3 dage før** til alle andelshavere. Boremaskiner m.v. kan alene benyttes under hensyntagen til andelshaverne i foreningen, dog ikke i tiden fra kl. 20.00 til kl. 09.00.
- Vand og Sanitet** Toilet og vandhaner må ikke løbe. Genstande, der kan forårsage tilstopning af afløbet, må ikke smides i toilettet.