

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
ZENITHGÅRDEN

Navn, hjemsted og formål:

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Zenithgården.
Foreningens hjemsted er Glostrup kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 6 I, Glostrup By, Glostrup, beliggende Hovedvejen 158, 2600 Glostrup.

Medlemmer:

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der bebor eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom. Endvidere optages personer, som driver erhverv i ejendommen. Medlemmer skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2: Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 22.

Stk. 3: For så vidt angår beboelseslejemål må hvert medlem kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at bebo denne, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4

Indskud fra det enkelte medlem fastsættes i et bilagt dokument og der tages i så henseende udgangspunkt i et fordelingstal fast som anført i § 6. Det fastsatte indskud betales kontant.

Stk. 2: Bestyrelsen er berettiget til i forbindelse med stiftelsen på foreningens vegne at kautionere for lån i anerkendt pengeinstitut for op til 100 % af indskuddet. Udeblivelse med renter og/eller afdrag på det garanterede lån, der måtte medføre, at foreningens kaution bliver aktuel, betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift. Lånetiden kan højst andrage 15 år.

§ 5

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

Stk. 2: Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

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

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal, som er fastsat efter boligens bruttoetageareal for så vidt angår boliger og for så vidt angår erhverv ansat med en vægtning på 1,75 gange bruttoetagearealet. Der kan ske ændring af bruttoetagearealet i forhold til BBR-ejermeddelelsen, såfremt det ved en konkret opmåling måtte vise sig at det i BBR-ejermeddelelsen oplyste bruttoetageareal ikke stemmer overens med det faktiske areal. I så fald vil en erhvervsdrivende eller en beboer have krav på hertil svarende ændring af fordelingstallet.

Et sådant krav skal være fremsat overfor andelsboligforeningens bestyrelse inden 1 år fra stiftelsesdatoen.

§ 7

Andelene i foreningens formue 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. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med vedtægternes §§ 14-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 b.

Stk. 2: For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne

andelsbevis. En erklæring fra indehaveren af andelsbeviset om, at det er bortkommet er i så henseende fornøden.

Boligaftale:

§ 8

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives. Indmeldelseserklæringerne vil blive afløst af boligaftaler.

Stk. 2. Den til enhver tid værende boligafgift reguleres en gang årligt pr. 1. oktober med den procentvise stigning i det forudgående års nettoprisindeks. Første regulering finder sted pr. 1. oktober 2008 på baggrund af stigningen fra nettoprisindeks for juli 2007 til nettoprisindeks for juli 2008. Fald i nettoprisindekset medfører ingen nedsættelse af boligafgiften.

Boligafgift:

§ 9

Boligafgiften fordeles efter de fastsatte fordelingstal.

Vedligeholdelse:

§ 10

Al indvendig vedligeholdelse påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, radiatorer, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som 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 eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 23, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer:

§ 11

Stk. 1: En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2: Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer. Ansvar for lovligheden af udført arbejde i en lejlighed påhviler alene den nuværende eller tidligere andelshaver, der har lavet arbejdet. Eventuelle senere krav skal rejses direkte mod nævnte andelshaver. Andelshaver er også erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra håndværkeren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Udlejning:

§ 12

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, når bestyrelsen har givet samtykke hertil. Bestyrelsen skal nægte udleje eller udlån efter samme regler som i lejeloven. Bestyrelsen kan betinge, at der af administrator oprettes en skriftlig fremlejekontrakt som godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan bestemme, at det depositum som fremlejetageren indbetaler, indbetales til foreningen.

Husorden:

§ 13

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2: Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

Overdragelse:

§ 14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3.

Stk. 2: Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk.3: Andelen overføres efter følgende rækkefølge:

- a. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person med hvem han er beslægtet i lige op/nedstigende linie samt helsøskende og til husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Når overdragelsen finder sted i forbindelse med bytte med en anden andelsbolig udenfor foreningen.
- c. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter anciennitet som indtegnet på venteliste. Andelshavere, der er indtegnet inden 3 måneder efter foreningens stiftelse, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen.
- d. Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- e. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Bestyrelsen kan opkræve et årligt gebyr hos den, der indtegnes på den eksterne venteliste.

Når andelshaverne i foreningen får tilbudt lejligheden, kan andelshaverne give et bud på lejligheden, hvis de ikke ønsker at købe lejligheden til den beregnede maksimalværdi. Lejligheden kan herefter ikke afhændes til et beløb, der svarer til dette bud eller herunder uden, at andelshaveren igen tilbydes lejligheden. Hvis andelshaverne ikke giver et bud, eller lejligheden bliver solgt til en salgspris, der er højere end et afgivet bud fra andelshaverne, vil disse andelshavere ikke igen få tilbudt lejligheden.

§ 15

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk.1 indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Bestyrelsen skal ved indstillingen følge bestemmelserne i § 14, stk. 3. Afregning finder sted som anført i § 22.

Dødsfald:

§ 16

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

Stk. 2: Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1 og 3 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3: Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 eller stk.2, skal i følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet med i lige op – eller nedstigende linie.

Stk. 4: Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5: Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 17

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab af foreningen og beboelse af boligen. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende ved senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 2: Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelse.

Opsigelse:

§ 18

Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-22 om overførsel af andel.

Overdragelsessum:

§ 19

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

Ved opgørelsen af foreningens formue kan ejendommen ansættes ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende tre værdier:

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- c. Handelsværdien efter valuarvurdering.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om

andelsforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedsslag under hensyn hertil.

Stk. 2: Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3: Bestyrelsen er berettiget til på sælgers regning at antage sagkyndig bistand med henblik på fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre.

Stk. 4: Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar, og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne der har fået mest medhold ved skønnet.

Stk. 5: Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet en boligret.

Finansiering af overdragelsessum:

§ 20

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, kan 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 § 23 om eksklusion.

Långiver kan først rejse kravet 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 forfaldne månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 21

Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Fremgangsmåde:

§ 22

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3: Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 6 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Stk. 4: Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningens *administrator*, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtigelser, så som i form af forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuel garanteret lån, således at garantien kan frigives. Konstateres mangler i forbindelse med overdragelsen, kan administrator tilbageholde et beløb til dækning af mangelsudbedringen.

Købers krav i anledning af efterfølgende konstaterede mangler m.v. er andelsboligforeningen uvedkommende.

Eksklusion:

§ 23

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

1. 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 frem til medlemmet.
2. 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 frem til medlemmet.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
7. Når et medlem efter 3 skriftlige påkrav ikke overholder foreningens husorden.

Stk. 2. Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling:

§ 24

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsen.
- 6) Godkendelse af ny administrator.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt

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

§ 25

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

Stk. 2: Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis den enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3: Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer samt erhvervsdrivendes betroede ansatte. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes

adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Erhvervsandelshavere kan give fuldmagt til en betroet ansat. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25 a

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på f.eks. foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2: En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

Stk. 3: Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.

§ 26

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer eller forslag om foreningens opløsning. En gyldig beslutning kræver dog altid mindst 1/5 af foreningens medlemmers tilstedeværelse.

Stk. 2: Forslag om foreningens opløsning eller forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamlingen, 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 da endeligt vedtages med 2/3 flertal uanset, hvor mange der er mødt.

Stk. 3: Beslutning om boligafgiftens nedsættelse kræver dog altid skriftligt samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk, såfremt de nævnte panthavere har taget forbehold herom.

§ 27

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen:

§ 28

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

§ 29

Bestyrelsen består af 3 - 5 medlemmer efter bestyrelsens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Stk. 2: Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Der skal til bestyrelsen altid vælges 1 erhvervsandelshaver, såfremt en sådan stiller op til valg til bestyrelsen.

Stk. 3: Ved foreningens stiftelse vælges formanden og et bestyrelsesmedlem for 2 år og de øvrige bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Fremdeles finder valg af formand og bestyrelsesmedlemmer sted for 2 år ad gangen. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4: Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes der til generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30

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 føres en protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3: Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer med simpel stemmeflerhed. Bestyrelsesformandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed.

§ 32

Foreningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration:

§ 33

Bestyrelsen antager en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Administrator kan ikke være medlem af andelsboligforeningen. Ansættelsen forelægges førstkommande ordinære generalforsamling til godkendelse. Administrator skal være advokat eller en tilsvarende sagkyndig med hensyn til administration af fast ejendom.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Stk. 2: Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelse om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

Regnskab og revision:

§ 34

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registeret revisor, som ikke kan være medlem af foreningen til at revidere foreningens regnskab.

Det reviderede årsregnskab forsynet med revisors påtegning skal være udsendt til andelshaverne senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 2: Revisor udarbejder en opgørelse af andelskronen, som en bestanddel af årsregnskabet.

Stk. 3: Første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 30. september 2004. Regnskabsåret løber herefter fra 1. oktober til 30. september.

Opløsning:

§ 35

Opløsning ved likvidation forestås af 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 respektive fordelingstal.

Vedtægterne er godkendt på den stiftende generalforsamling d. 17. september 2003 med seneste ændringer den 31. januar 2005, den 7. januar 2008, den 13. januar 2010, den 9. januar 2012, den 22. februar 2021 og den 13. januar 2025.

Andelsboligforeningen Zenithgården

i bestyrelsen

Henrik Christensen

Kim Overgaard

Ole Hansen

Claus Ebbesen

Kim Overgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Overgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)

ID: 3e81d324-2d5b-433b-b928-e297f7cb874e

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 19:52:48

Underskrevet med MitID



Claus Cohen Ebbesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Cohen Ebbesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)

ID: 10daabb4-4e4e-4293-94f2-e4e79b7c991f

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 16:43:45

Underskrevet med MitID



Ole Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Michael Raun Hansen

Næstformand

På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)

ID: 0a323b10-e0e5-49e7-af63-a761ffd0cc6b

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 09:09:43

Underskrevet med MitID



Henrik Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Zenithgården (matrikel 24)

ID: aedbcce6-4bb9-417c-9137-688e4060f398

Tidspunkt for underskrift: 25-02-2025 kl.: 10:03:54

Underskrevet med MitID

