

VEDTÆGTER

for

Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36

Navn, hjemsted og formål

§ 1

- 1.01. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36.
- 1.02. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

- 2.01. Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. 1018 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Fanøgade 34-36, 2100 København Ø.

Medlemmer

§ 3

- 3.01. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har, eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.
- 3.02. Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages forældre, hvis barn eller børn samtidig overtager brugsretten til og flytter ind i den til andelen knyttede bolig med henblik på i længere tid at tage fast bopæl der. Hvis børnene flytter, skal forældrene enten selv overtage brugsretten og flytte ind i boligen med henblik på i længere tid at tage fast bopæl der, eller afhænde andel og brugsret samlet i overensstemmelse med reglerne i denne vedtægt.
- 3.03. 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 indtræder i rettigheder og forpligtelser overfor foreningen, og er forpligtet til at betale boligafgift og andre økonomiske forpligtelser, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Andelshaveren er berettiget til at fremleje andelen i overensstemmelse med vedtægternes sædvanlige bestemmelser herom, dog således at fremlejemalet maksimalt må løbe i 2 år, regnet fra auktionsdagen.

Andelshaveren er forpligtet til, inden 2 år fra auktionsdagen at sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt indenfor denne frist, overtager andelsboligforeningen salget. Andelsboligforeningen afgør i denne situation, hvem der skal overtage andel og bolig, ligesom andelsboligforeningen fastsætter de vilkår, overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 23.

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

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

Indskud

§ 4

4.01. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 500,00 pr. m². Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

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

Hæftelse

§ 5

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

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

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

§ 6

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

§ 7

- 7.01. En andel i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution, og kan ikke pantsættes. Den kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23.
- 7.02. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 8

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

Boligafgift

§ 9

- 9.01. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard. Boligafgiften er forfalden til betaling den 1. i måneden, jf. Lejelovens bestemmelser.
- 9.02. Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.
- 9.03. Bestyrelsen kan med 4 ugers varsel indkalde til fælles gård dag. Ønsker en andelshaver ikke at deltage, betales 250 kr. pr. dag for udeblivelse. Beløbet opkræves ved kommende opkrævning af boligafgiften. Der kan ikke indkaldes til mere end 2 sammenhængende gård dage ad gangen.
- 9.04. Såfremt bestyrelsen konstaterer, at en andelshaver eller dennes husstand, herunder lejer, fremlejer eller besøgende, forårsager ødelæggelser på ejendommen eller dennes inventar, er den pågældende andelshaver pligtig at udbedre de pågældende ødelæggelser for egen regning senest 14 dage efter at have modtaget bestyrelsens skriftlige påbud herom. Udbedringen skal udføres fagligt og håndværksmæssigt forsvarligt. Bestyrelsen kan kræve, at udbedringen udføres af en autoriseret håndværker. Overskrides fristen på de 14 dage, har bestyrelsen ret til at udbedre skaden for andelshaverens regning.

Vedligeholdelse

§ 10

- 10.01. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 10.02. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den indvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- 10.03. 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.
- 10.04. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11

- 11.01. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stykke 2.
- 11.02. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges til bestyrelsen for godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- 11.03. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.
- 11.04. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Fremleje

§ 12

- 12.01. En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer kan efter lejeloven.
- 12.02. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.
- 12.03. Enhver anmodning om udlejning skal rettes skriftligt til bestyrelsen og skal desuden indeholde en redegørelse for, hvorfor andelshaveren ønsker at udleje.

Husorden

§ 13

- 13.01. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.
- 13.02. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13.03. Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14

- 14.01. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:
 - a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, søskende, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
 - c) Sammenlægning: For at få et stabilt klientel i ejendommen tilgodeses muligheden for fysisk lejlighedssammenlægning. Der godkendes kun vandrette sammenlægninger. Det sammenlagte må maksimalt udgøre det antal etagekvadratmeter, som kommunen kan godkende, ligesom der ikke må inddrages fællesareal i sammenlægningen, eksempelvis i form af repos eller lignende. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til én lejlighed.

- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for de andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- e) Til personer, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
- f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

14.02. 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.

14.03. Er der oprettet en venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 4 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

14.04. Ved sammenlægning af to andele, jf. § 14, stk. 1, litra c), udstedes et nyt andelsbevis for den sammenlagte bolig, når denne fremstår som én bolig. Den sammenlagte bolig har dog allerede fra overdragelsen af andel nr. 2 kun én stemme. Sammenlægningen skal være tilendebragt indenfor 6 måneder efter at andel nr. 2 blev overdraget. Sammenlægningen skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 11.

§ 15

15.01. Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e) 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, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16

16.01. En andelshaver er 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, jf. § 14, stk. 2.

Dødsfald

§ 17

17.01. Dør andelshaveren, har ægtefællen, der bebor lejligheden, ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

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

17.03. Efterlades der ikke en ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- 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 var beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

17.04. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2 tilsvarende anvendelse.

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

Samlivsophævelse

§ 18

18.01. 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 og brugsretten til boligen.

18.02. 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 samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19

19.01. Andelshaveren kan opsig boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

Købesum

§ 20

- 20.01. 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, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af i reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovlige kunne have været fastsat en højere pris.
 - b) Værdien af forbedringer i boligen ansat 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, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 20.02. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.
- 20.03. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen eller vurderingsmanden fastsatte pris, vurderes denne ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger skønsmanden i forening. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden 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 ved skønnet selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver, tilflyttende og/eller foreningen eller pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

20.04. Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overtagelse foretages i øvrigt jf. § 23, stk. 4.

Finansiering af købesum

§ 21

21.01. Køber kan forlange, at foreningen enten yder lån eller garanterer for et lån i et pengeinstitut efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 22

22.01. Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen 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

§ 23

23.01. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. 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.

23.02. Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

23.03. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

23.04. Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af den fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelser i forbindelse med varmeregnskab m.v. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller har kautioneret. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen.

23.05. Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

23.06. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

Eksklusion

§ 24

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

- a) 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.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Gebyret ved for sen betaling af boligafgiften udgør det samme som gebyret fastsat i Lejeloven ved for sen betaling (pt. kr. 255).
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

24.02 Bestyrelsens beslutning efter § 24, stk. 1, litra c), d) og g) kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

24.03 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 25

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
- 6) Indkomne forslag.
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
- 8) Valg til bestyrelsen.
- 9) Eventuelt.

25.02 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, ¼ af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26

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

26.02. Andelsboligforeningen kan give alle meddelelser, med undtagelse af påkrav om manglende betaling etc. samt ophævelse og eksklusion, til foreningens andelshavere, i henhold til andelsboligloven eller denne vedtægt, ved elektronisk post, ligesom dokumenter, udtalelser, årsberetning, indkaldelser, udsendelse af forslag, årsregnskab og budget samt referater og varmeregnskaber med videre kan fremlægges eller fremsendes elektronisk.

- 26.03. Meddelelser med videre jf. stk. 1 og 2 foretages af bestyrelsen og i henhold til vedtægtens bestemmelser herom, ved e-brev eller almindeligt brev til andelshaverne. Er oplysningerne om andelshavernes e-brevs adresser mangelfulde, har bestyrelsen ingen pligt til at søge disse berigtiget eller til at indkalde på anden måde.
- 26.04. Indkaldelse til generalforsamling sker ligeledes elektronisk på foreningens hjemmeside og opslagstavle(r) senest to uger før afholdelsen af generalforsamlingen med angivelse af tid samt sted for afholdelsen.
- 26.05. Alle andelshavere skal oplyse elektronisk postadresse til foreningens bestyrelse og løbende ajourføre denne. Foreningens bestyrelse fører en liste over foreningsmedlemmers elektroniske postadresser.
- 26.06. Såfremt bestyrelsen måtte beslutte det, kan den ovenfor nævnte kommunikationsform også anvendes af foreningens administration og revisor samt bestyrelses medlemmer imellem.
- 26.07. Oplysninger om hvorledes elektroniske medier anvendes, tekniske specifikationer samt krav til elektroniske systemer ved anvendelse af elektronisk kommunikation gives af foreningens bestyrelse til foreningens medlemmer via foreningens hjemmeside.
- 26.08. Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved forslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 26.09. 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 og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26.10. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27

- 27.01. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

27.02. Vedtagelse af forslag om:

- a) nyt indskud,
- b) regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6,
- c) iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %,
- d) salg af foreningens ejendom, eller del heraf,
- e) vedtægtsændringer,
- f) foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 28

28.01. Referat af generalforsamlingen underskrives af formanden og/eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem i foreningen. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffne beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 29

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

§ 30

30.01. Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

- 30.02. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 30.03. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælger for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 30.04. 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 en 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.

Bestyrelsesmøder

§ 31

- 31.01. 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.
- 31.02. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- 31.03. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- 32.01. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.
- 32.02. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 32.03. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 32.04. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af andelsboligforeningens realkreditlån, såfremt andelsboligforeningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse. Bemyndigelsen gælder alene nedkonvertering og den omfatter ikke omlægning til realkreditlån med variabel rente.

Bemyndigelsen omfatter endvidere omlægning af kassekredit til realkreditbelåning. Formålet med omlægningen må alene være at opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse og må ikke indebære fremkomst af kontantprovenu.

Tegningsregel

§ 33

33.01. Foreningen tegnes af formanden og/eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

§ 34

34.01. Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision

§ 35

35.01. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

35.02. Regnskabsåret er 1. juli til 30. juni. Første regnskabsår løber dog fra 01.06 2003 til 30.06 2004.

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

§ 36

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

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

Opløsning

§ 37

- 37.01. Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 37.02. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

Midlertidige bestemmelser

§ 38

- 38.01. En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommande generalforsamling.
- 38.02. Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- 38.03. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 38.04. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for ét år.
- 38.05. Andelsboligforeningen kan i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse på anmodning fra andelshaveren garantere/kautionere 100 % for andelshaverens lån i anerkendt pengeinstitut til betaling af kontantindskud.
- 38.06. Overdragelse uden fraflytning. En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet.

----o0o----

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 22. april 2003 med senere ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 13. oktober 2010 og ekstraordinære generalforsamling 25. oktober 2010. Med senere ændringer vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 9. november 2011 og ekstraordinære generalforsamling den 11. januar 2012.

I bestyrelsen:



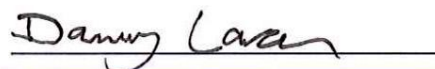
Formand – Laura Siercke



Næstformand – Anders Ingemann



Bestyrelsesmedlem – Eva Maria Larsen



Bestyrelsesmedlem – Danny Larsen