

Vedtægter

for

A/B Abel Cathrines Gade 33
1654 København V

Indhold

	<i>sidenummer</i>
Indhold.....	2
Navn, hjemsted og formål.....	3
Medlemmer.....	3
Indskud	4
Hæftelse	4
Boligaftale	5
Boligafgift	5
Vedligeholdelse.....	5
Forandringer.....	6
Fremleje.....	7
Husorden	7
Overdragelse.....	7
Dødsfald.....	8
Samlivsophævelse	9
Opsigelse.....	9
Købesum.....	9
Finansiering af købesum	10
Fremgangsmåde	10
Eksklusion	11
Generalforsamling	12
Bestyrelsen	16
Bestyrelsesmøder	16
Tegningsregel.....	17
Administration	18
Regnskab og revision	18
Opløsning	18
Arbejdsdage	19
Midlertidige bestemmelser	19

Navn, hjemsted og formål

§ 1

- 1.01. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Abel Cathrines Gade 33.
- 1.02. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

- 2.01. Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. 706 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Abel Cathrines Gade 33, 1654 København V.

Medlemmer

§ 3

- 3.01. Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har tilknytning til kristendommen enten som protestant eller som katolik og som ikke er eller har været tilknyttet et kriminelt miljø, f.eks. organiserede bander, og 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. **Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stykke 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.**

- 3.03 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 § 2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andelen og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.**

Ikke § 2, men
stk. 2 (3.02)

Indskud

§ 4

- 4.01. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 400,00 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 dettes 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. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 4a.
- 7.02. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. 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 så-

dant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr (p.t. kroner 1.600 + moms) for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Ved afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboliglovens § 4a som vedrører en lejer eller fremlejetager opkræves gebyret hos den kreditor, som anmoder om afgivelse af erklæring om adkomst. Andelsboligforeningen kautionerer ikke for lån, som en andelshaver optager i sin andel.

7.03 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.

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 ud-

skiftninger 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 udvendige 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 stk. 2.
- 11.02. Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til 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, forsænkning 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 delvis i maksimalt 2 år udleje eller udlåne sin bolig.
- 12.02. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.
- 12.03. **Kopi af lejekontrakt sendes til administrator til orientering; idet det er væsentligt for bestyrelsen & administrator at vide besked om, hvem som bor i ejendommen.**

Husorden

§ 13

- 13.01. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3. Generalforsamlingen kan træffe beslutning om, at brud på husordenen vil kunne sanktioneres med en bød på op til 500,00 kr.
- 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 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 venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger efter modtagelse af vurderingsrapporten jf. 20.02. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 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 delvis 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 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 er 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 den 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 reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt 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 bestyrelsen. 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.

Finansiering af købesum

§ 21

21.01 Udgået 30.11.2006

§ 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 udtrykkelig har anmodet herom.

Fremgangsmåde

§ 23

23.01 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab 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. Køber skal endvidere

inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- 23.02 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Omkostningerne forbundet med aftalens udarbejdelse betales af køber. Foreningen kan endvidere kræve, at sælgeren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.
- 23.03 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 23.04 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 sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved 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 vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt køber forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 23.06 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

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 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 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 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 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 (GF) indkaldes skriftligt per E-boks, per E-mail eller ved fysisk brev med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær GF kan forkortes til mindst 8 dage. GF afholdes senest tre måneder efter regnskabsårets afslutning.

Fristen for indkaldelsen regnes fra dateringen i indkaldelsen, hvis indkaldelsen samme dag som dateringen, er afleveret til E-boks, udsendt via E-mail eller afleveret til Post-Nord (tidligere PostDanmark) eller et tilsvarende selskab, eller afleveret direkte i modtagerens postkasse.

Offentliggørelse af indkaldelsen, samt dokumenter/bilag kan ske ved udsendelse via E-boks, per E-mail, almindeligt brev eller ved henvisning per brev til en hjemmeside, hvor dokumenterne/bilagene kan hentes som ".PDF" eller lignende fil format.

Ved udsendelse via e-mail er det modtagerens ansvar, at e-mail adressen til enhver tid er virksom, og ved udsendelse via fysisk brev, så er det modtagerens ansvar, at den fysiske adresse er korrekt, herunder at der en postkasse, hvor forsendelsen kan modtages i henhold til enhver tid gældende regler, herunder med korrekt navn, efternavn, firmanavn m.v. på postkassen.

Ved anvendelse af e-boks eller e-mail, så er det afsender uvedkommende om modtageren ikke kan modtage indkaldelsen, hvis det skyldes tekniske årsager enten hos afsender eller modtager. Hvis der opstår tekniske problemer hos afsender, så er afsender forpligtet til så hurtigt som muligt at sende indkaldelsen per fysisk med påtrykt porto.

Afsender/foreningen kan ikke gøres erstatnings ansvarlig for tekniske problemer hos afsender eller modtager.

Kommunikation via e-boks & e-mail kan også gælde generalforsamlings referater, årsopgørelse over vand & varmeregnskaber, samt meddelelser fra bestyrelsen & administrator med flere.

GF referater vil dog som udgangspunkt være tilgængelige på foreningens hjemmeside, hvis en sådan haves, to uger efter GF's afholdelse, og der vil normalt ikke blive brev herom.

Ejere som ikke tilmelder sig e-boks eller har oplyst gyldig e-mail adresse vil kunne opkræves et gebyr på kroner 100 eller et andet beløb vedtaget på en generalforsamling per år til dækning af porto & fotokopi omkostninger. Gebyrets størrelse vil kunne blive taget op på enhver generalforsamling i foreningen, og gebyrets størrelse vedtages med almindelig stemmeflerhed svarende til 50% af de fremmødte.

Forslaget blev enstemmigt godkendt på den ordinære GF den 18.08.2016, men da der ikke var 2/3 af alle tilstede på GF skulle ændringen endeligt vedtaget på en ekstraordinær GF.

Forslaget er dermed dags dato endeligt godkendt med stemmerne 2 for, ingen imod og ingen stemte blankt.

- 26.02. 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 opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 26.03. 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.
- 26.04. **Hver andel giver en stemme.** En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

26.05. se § 3.01 m.h.t flytte ind = bopælspligt i foreningens ejd.

Ejer andelsboligforeningen en eller flere andele, råder et flertal af bestyrelsen over den eller de stemmer, som følger heraf. Ejer en andelshaver mere end en andel - medmindre andel nummer to er en ren erhvervsandel - kan andelshaveren kun stemme med den andel, hvori han/hun bor og har folkeregisteradresse. Lægges to lejligheder sammen til en lejlighed, som f.eks. 5. tv. & 5. th., har andelshaveren fremover kun en stemme for denne lejlighed.

§ 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 tilstede.

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 forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). 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 forening. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede 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.
- 29.02. Bestyrelsen kan træffe beslutning om pantsætning til sikkerhed for et nyt lån, såfremt lånet i sin helhed anvendes til at nedbringe eksisterende gæld. En sådan beslutning skal dog tiltrædes af foreningens revisor eller administrator.

§ 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 en person fra hver husstand.
- 30.03. **Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen.** Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.
- 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 en resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- 30.05. Såfremt formanden fratræder i valgperioden, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Ved denne generalforsamling vælges ny formand 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 simpel 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 kontant provenu.

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 regnskabskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.
- 35.02. Regnskabsåret er 01.07 til 30.06. Første regnskabsår løber dog fra 1.07.2005 til 30.06.2006.
- 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 før 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 andels størrelse.

Arbejdsdage

§ 38

- 38.01. Alle andelshavere er forpligtede til at deltage i vedligeholdelsesarbejde på foreningens arbejdsweekender. Foreningen kan dog kun råde over maksimum 2 årlige arbejdsweekender. Planlægning og varsling af arbejdsweekender varetages af bestyrelsen.
- 38.02. En arbejdsweekend skal varsles minimum tre uger inden denne finder sted.
- 38.03. Hvis en person fra hver bolig ikke møder op, skal der med bestyrelsen aftales tilsvarende arbejde på et andet tidspunkt. Sker dette ikke inden den varslede arbejdsdag, opkræves et beløb på kr. 500,00. Beløbet er betalingspligtigt, og manglende betaling kan medføre eksklusion i henhold til § 24.01. b).
- 38.04. Fremlejere er ligeledes forpligtede til at deltage i de varslede arbejdsdage på samme vilkår som andelshavere.

Midlertidige bestemmelser

§ 39

- 39.01. 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 førstkommende generalforsamling.

- 39.02. 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.
- 39.03. Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 39.04. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.
- 39.05. Overdragelse uden fraflytning. En andelshaver er uden fraflytning berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftligt begrundet.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 16.05.2005 og ændret på generalforsamlingerne den 30.11.2006, 10.09.2009 (30.09.2009) & 01.09.2010 (16.09.2010), samt 18.08.16 (29.08.2016).

I bestyrelsen

Pia Johansen
Tidl. formand 2005 - 2016

Lue Philipsen

Malene Juul Barfod
Nuværende formand

Morten Griepentrog

Janne Kryger Nielsen

Hvordan hæfter du som andelshaver for foreningens gæld?

Andelsboligloven indeholder ikke regler om andelshavernes hæftelse over for foreningens kreditorer, men i andelsboligforeningens vedtægter kan du se, hvordan du hæfter.

Ifølge normalvedtægten for private andelsboligforeninger § 5, stk. 1, hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Det betyder, at du hæfter solidarisk med de øvrige medlemmer af andelsboligforeningen, men din hæftelse er altså begrænset til dit indskud.

Men der er en undtagelse i stk. 2, der lyder således:

"For de lån i realkredit- 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. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom."

*At hæfte "**personligt og pro rata**" betyder, at du hæfter med hele din formue for en del af gælden, fx beregnet ud fra lejlighedens størrelse.*

At hæfte "personligt og solidarisk", dvs. med hele sin formue for hele gælden, hvis kreditforeningen eller pengeinstituttet har taget et forbehold for det i forbindelse med etableringen af lånet