

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. april 2018

Torsdag, den 26. april 2018, kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Maja Holm, Baldersgade 57, st.tv., 2200 København N.

Tilstede var i alt 8/10 andele repræsenteret.

Foreningens formand Peter Løhr bød velkommen til den ordinære generalforsamling.

Ad 0. - Valg af dirigent og referent

Sonny Schneider fra SJELDANI blev valgt som både dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 1. - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Lasse og Maja i st. tv. er flyttet. Velkommen til en ny Maja.
- Michael og Kezia i 2. th er flyttet. Linnea og Nikolaj har overtaget lejligheden. Og Jonas og Andrea er flyttet ind i 2.tv.
Og på 1.th er lille Max også kommet til.
Velkommen til.
- I forbindelse med salget af 2.th blev der lavet ny valuarrapport. Denne viste en stigning på ca. 3 procent i andelskronen.
- Varetagelsen af de praktiske opgaver i foreningen har ikke fungeret optimalt, men alligevel stadig bedre end tidligere år. Forsømmelse af opgaver vurderes, at skyldes ordningens indkøringsfase, men måske især en manglende klarhed omkring hvem, der har ansvar for hvad. Derfor er nye arbejdsopgaver i højere grad fordelt mere efter zone, så der ikke er nogen tvivl om ansvaret, samt indført opfordring til at få andre til at tage sine opgaver, hvis man er forhindret, samt tydeliggørelse af eventuel bødestraf. Det fastholdes, at den analoge tavle i opgangen er bedre end en digital, hvor det er for nemt at gemme sig. Et nyt arbejdsopgaveskema lægges frem under forslag til vedtagelse.
- For at gøre det endnu mere attraktivt og nemmere at være i bestyrelsen, er flere af bestyrelsens mere praktiske opgaver lagt over på beboerne i stedet. Derudover er der blevet udarbejdet en manual til bestyrelsesarbejdet, således at dette kan varetages så nemt som muligt fremadrettet.
- Som endnu et led i oprydningen af en tidligere meget mundtlig kultur, der fungerer dårligt, når udskiftningen i ejendommen er relativt høj, er der blevet formuleret en ny husorden, der lægges



Andelsboligforeningen Baldersgade

frem under forslag til vedtagelse. Det skal især hjælpe på problemer som fx glemt vasketøj, fejlsorteret skrald og ikke mindst storskraldsrummet, som atter er blevet brugt forkert og uforsvarligt ift. orden og brand. Disse problemer formodes at skyldes manglende skriftlig synlighed omkring reglerne frem for bevidst brud på aftalerne. Husordenen skal erstatte det digital INFO-doc, som er for langt gemt væk i den digitale verden. Der opfordres generelt til, at tavlen i opgangen bruges så meget som muligt!

- Sidste års opdatering af vedtægterne fjernede ikke tillæg, da den kun var en opdatering. Der ønskes nye opdaterede vedtægter, der fjerner alle de gamle uoverskuelige tillæg, samt gør vedtægterne tidssvarende med praksis i foreningen. Disse ændringer gennemgås under eventuelt, hvorefter et fælles forslag fra foreningen sendes til juridisk godkendelse og derefter til vedtagelse på en snarlig generalforsamling.
- Sidste år var der også plan om at få lavet vedligeholdelsesplan. Det har dog været prioriteret at få styr på arbejdsopgaver, husorden og nye vedtægter i stedet. Det daglige arbejde i foreningen skulle gerne køre gnidningsfrit nu. Planen er, at den nye bestyrelse koncentrerer sig om at få lavet en vedligeholdelsesplan, og få effektueret dennes opgaver i et passende tempo over de næste år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et driftsmæssigt overskud på 42.948 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 57.757 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til den maksimale værdi jf. regnskabet **15.312 kr.** og den værdi som bestyrelsen anbefaler (Andelsværdi 2017: 11.601 og 2016: 11.607).

Årsrapporten & andelsværdien blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som har været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften er uændret i 2018.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



Ad 4 - Forslag

Forslag A 1

Nyt arbejdschema for andelshaverne (bilaget til fordeling af opgaverne var vedlagt forslaget).

Selve skemaet ligger på foreningens hjemmeside hos SJELDANI i dokumentarkivet, så alle kan se deres opgaver.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag A 2 (3.TH)

Løsning med vicevært. (Da arbejdsopgaver ikke altid bliver udført som tiltænkt og nogle praktiske ting nogle gange ikke bliver gjort, kunne det være en løsning at hyre en ekstern viceværtfunktion? Der kommer flere og flere firmaer som tilbyder forskellige løsninger til gode priser., som fx tilbyder snerydning m.m., så man kunne måske få et samlet tilbud.)

Det blev besluttet, at bestyrelsen skulle arbejde videre med at fastsætte et prisniveau, men at en intern vicevært ville være at foretrække.

Forslag B

Bestyrelsen foreslår en ny husorden vedtaget – se nedenfor:

Affald:

Affald skal sorteres efter gældende anvisninger. Almindeligt affald i almindelige affaldscontainere, bioaffald i biospand, alt andet, metal, plast papir, altid i de rigtige beholdere og altid i ren tilstand. Hvis containerne er fyldte, lågerne ikke kan lukkes, må man selv opbevare sit affald, eller skaffe sig af med det på anden vis, indtil der atter er plads. Har man gæster/lejere, bedes man oplyse dem om affaldsordningen.

Arbejdsdag:

Afholdes første søndag i maj. Op til dagen laves en liste over mangler og ting, der ønskes udbedret. Af faste ting kan nævnes: beskæring af grene i gård, opgangens vinduer vaskes, storskrald køres væk. Kan man ikke deltage på dagen, da vil man få en opgave til snarlig udførelse, enten umiddelbart før eller efter arbejdsdagen.

Gæsteværelse:

Værelset kan bookes til besøgende gæster gennem kalenderen på tavlen i opgangen. Max. Ophold: en uge. Værelset skal efterlades rengjort og ryddeligt, dette gælder også toilettet i værkstedet, hvis gæster har brugt dette.

Husdyr:

Husdyr må ikke holdes i andelsforeningen uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Lugtgener:

Beboere må ikke foretage udluftning til opgangene ved madlavning eller rygning, men skal selv sørge for ordentlig ventilation gennem egne vinduer. Der må ikke ryges på trapperne i kælder eller på gæsteværelse.

Musik:



Andelsboligforeningen Baldersgade

Musik smat anden støjende underholdning må kun udøves således, at den ikke er til gene for de øvrige beboere og aldrig i tidsrummet kl. 22.00 – 07.00. Fester varsles mindst en uge i forvejen.

Opmagasinerings:

Ifølge brandsikringsbekendtgørelsen må ejendommens trapper og øvrige fællesarealer ikke benyttes til opmagasinering af private ejendele, herunder cykler, barnevogne, sko, affaldsposer m.v. Der kan stå to barnevogne ved indgangen, hvis disse ikke spærrer for selve trappen eller for selve postkasserne og kun hvis disse bruges på ugentlig basis, ellers må de opmagasineres i kælder eller på egen matrikel. Hvis mere end to familier har brug for at stille barnevogn, da må man selv finde en indbyrdes løsning.

Opvarmning:

Beboeren skal sørge for en minimumstemperatur på 12 grader i lejligheden.

Storskrald:

Der kan stilles møbler og kasserede husholdningsapparater i det i den ene kælder markerede område, som køres væk på arbejdsdag. OBS: Må kun stilles ting så længe, der er forsvarlig plads, ikke stables. Der må grundet brandfare ikke henstilles pap. Og der skal til enhver tid være nem adgang til internettet.

Støj:

Tekniske hjælpemidler til lettelse for husførelsen skal installeres og anvendes således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommens beboere. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 20.00 og 08.00.

Vaskerum:

Vaskerummet skal efter endt benyttelse efterlade4s ryddeligt og rent. Brug maskinerne ifølge vejledningen, der hænger i selve vaskerummet. Beboerne bedes respektere de anførte vasketider på den ophængte vasketavle i vaskekælderen. Har man ikke ibrugtaget sin vasketid indenfor et kvarter fra starttidspunktet, kan andre frit tage den. Der må ikke henstå tøj i vaskerummet. Hvis dette alligevel sker, vil tøjet blive smidt ud 1 uge, efter forsømmelse har været påtalt på seddel i opgangen. Ændres antallet af mennesker i ens bolig, da bedes man selv skrive til administrator for at få justeret det vaskebeløb, der betales månedligt.

3.t.h. – Ændringsforslag til ny husorden: At storskrald i højere grad er de enkeltes ansvar at få fjerne løbende, og i mindre grad er en fælles som fylder meget både tidsmæssigt på arbejdsdagen og pladsmæssigt i kælderen.

2. th.: Ændringsforslag til den gældende husorden, der bekræfter, at korttidsfremleje via eksempelvis airbnb efter vedtægterne ikke er tilladt.

Forslaget til ny husorden samt ændringsforslag blev enstemmigt **vedtaget**.

Husordenen vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside hos SJELDANI.

Forslag C - Vedligeholdelsesplan

1. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsens primære arbejde det kommende år skal være at indhente en professionel vedligeholdelsesplan, der ligger til grund for de kommende års renoveringsarbejde.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget med en ramme på højst 15.000 kr. inkl. moms.**



Andelsboligforeningen Baldersgade

Hvis forslag C 1 blev vedtaget, blev følgende 2 forslag fremsat som et tillæg til vedligeholdelsesplanen:

C.2.

(3. th.) foreslår at opgangen males, da den trænger meget.

(2.th.) foreslår at der udarbejdes en plan for istandsættelse af gården.

Bestyrelsen blev pålagt at få indarbejdet de 2 forslag i vedligeholdelsesplanen.

Forslag D Sommerfest

2. t.h. foreslår at der holdes en sommerfest i foreningen (evt. således at der efter arbejdsdagen kan afholdes et grillarrangement.).

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Det følgende forslag, var et forslag til vedtægtsændring. Ændring af vedtægterne kræver at 3/5 af foreningens medlemmer er til stede og med mindst 3/5 flertal. I dag 8 medlemmer tilstede, hvilket indebar at vedtægtsændringerne kunne endeligt vedtages.

Forslag E. Vedtægtsændring (ændring er anført med kursiv)

E.1. 2. th. foreslår ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra b, således at den bliver sålydende: "til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie eller i sidelinien, så nær som søskendebørn – *idet det gælder, at andelshaver skal have beboet husstanden i mindst 2 år.*"

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag F – vedtægtsændringer.

Bestyrelsen fremsatte en del ændringsforslag til foreningens vedtægter. De fleste af de fremsatte forslag blev vedtaget med det i vedtægterne fastsatte krav for vedtagelse af vedtægtsændringer. Der var nogle af forslagene, som ikke blev endeligt vedtaget. Bestyrelsen har tilrettet vedtægtssættet med kommentarer. Det tilrettede sæt vedtægter følger efter nærværende referat. Der skal fortsat arbejdes videre på vedtægterne. Men p.t. er dette sæt vedtægter der gælder.

Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var formand Peter Løhr på valg Som ny formand blev Maja Holm valgt. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Irina Hansen Papazu valgt. Som suppleant blev Kristian Bach Prom valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Maja Holm	på valg i 2020
Kasserer	Linnea Caroline Nikdel-Johnston	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Irina Maria Clara Hansen Papazu	på valg i 2019
Suppleant	Kristian Bach Prom	på valg i 2019



Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

AirBNB blev drøftet, der var både argumenter for og imod korttidsudlejning.

Kloaklugt – der har været sporadisk kloaklugt.

Nøgler til postkasserne - der var problemer med disse – det vil blive rettet op. Kopier af nøgler undersøges.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:45

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

baldersgade.sjeldani.dk/

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden)
I dirigentens forfald underskrives som dirigent af SJELDANIS direktør Kirsten Sjeldan
Som formand Maja Holm



VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
BALDERSGADE 57

Kommenterede [PL1]: Som aftalt på generalforsamling 2018. Her foreligger dokument med indførelse af de ændringer, som der var nem enighed omkring på generalforsamlingen. De punkter, som stadig kræver en form for gennemgang/tilpasning/juridisk behandling har en kommentar tilknyttet sig. Det er meningen, at der arbejdes videre med dette dokument, således at de nye vedtægter kan fremlægges til godkendelse på næste generalforsamling. Bemærk ved endelig behandling, at sidehovederne ikke er koblet helt sammen, så disse skal ændres manuelt flere steder. Dette skyldes, at dette dokument er lavet ud fra pdf-scan af gamle vedtægter.

Indholdsfortegnelse

Navn og hjemsted.	3
Formål.	3
Medlemmer.	3
Indskud.	3
Hæftelse.	3
Andel.	4
Boligaftale.	4
Boligafgift.	4
Vedligeholdelse.	5
Forandringer.	6
Fremleje.	6
Husorden.	7
Overdragelse.	7
Pris.	8
Fremgangsmåde.	9
Garanti for lån.	10
Dødsfald.	11
Samlivsophævelse.	11
Opsigelse.	11
Eksklusion.	11
Generalforsamling.	12
Indkaldelse m.v.	12
Flertal.	13
Dirigent m.v.	13
Bestyrelsen.	13
Bestyrelsesmedlemmer.	13
Møder.	14
Tegningsret.	14
Administration.	14
Regnskab.	15
Revision.	15
Opløsning.	15
Bekendtgørelser	15

§ 1
Navn og hjemsted.

- (1.1) Foreningens navn er: "Andelsboligforeningen Baldersgade 57".
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2
Formål.

- (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 3668 udenbys klædebo kvarter.

§ 3
Medlemmer.

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelse flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med tillæg. Hvert medlem kan normalt kun have en lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11.

§ 4
Indskud.

- (4.1) Indskud udgør et beløb svarende til 1 måneds boligafgift.
- (4.2) Indskuddet skal betales kontant.
- (4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5
Hæftelse.

- (5.1) Medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser der vedrører foreningen jfr. dog stk. 2.
- (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel.

- (6.1) Medlemmer har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andele således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.
- (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
- (6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.
- (6.4) For andelen udstedes digitalt et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 7

Boligaftale.

- (7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

§ 8

Boligafgift.

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.
- (8.2) Rettidig indbetaling af boligafgiften er den 4. i måneden. Falder den 4. på en lørdag eller en helligdag udskydes indbetalingsdatoen til den førstkommende hverdag.
- (8.3) For sen indbetaling af boligafgiften betragtes som misligholdelse af boligaftalen. Har et medlem ikke efter skriftlig påkrav fra kassereren eller andet bestyrelsesmedlem senest 14 dage efter udløb af den i stk. 2 fastsatte betalingstermin erlagt skyldig boligafgift mister medlemmet samtlige sine rettigheder men hæfter stadig for de dets påhvilende forpligtelser. Ved for sen indbetaling af boligafgiften er medlemmet endvidere forpligtet til at betale en strafafgift, der skal dække de tab foreningen lider p.g.a. den manglende indbetaling. Strafafgiften er ved generalforsamlingen fastsat til kr. 200,-.
- (8.4) I ganske særlige tilfælde hvor sygdom (dokumenteret ved lægeattest), arbejdsløshed

- eller andre uforskyldte omstændigheder måtte gøre sig gældende kan bestyrelsen, hvis skriftlig anmodning fremsættes senest sidste hverdag i en måned, give udsættelse med betaling af boligafgiften i indtil 3 måneder.
- Udsættelsen sidestilles dog med for sen indbetaling og skyldner skal derfor erlægge strafafgift. Strafafgiften er ved generalforsamling fastsat til kr. 50,-.
- (8.5) Beløbet til a'conto betaling af fjernvarme fastsættes i rimeligt forhold til sidste års forbrug. Evt. difference indregnes i a'conto beløb for første måned i nyt regnskabsår. A'conto beløbet indregnes i den månedlige huslejeopkrævning, men specificeres særskilt på huslejeopkrævning.
- (8.6) Ved fraflytning midt i en varmeregningsperiode, tilbageholder A/B kr. 1.000,- til evt. modregning i varmeregningskabet.
- (8.7) Evt. difference i varmeregningskabet, fordeles forholdsmæssigt i mellem køber og sælger i forhold til det antal måneder de har beboet lejligheden i det pågældende varmeregningsårsår. For sælgers vedkommende justeret for det i stk. 6 opkrævede depositum.

§ 9

Vedligeholdelse.

- (9.1) 1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendør samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.1) 2) Maling af radiatorer må kun ske på bestyrelsens anmodning og efter bestyrelsens anvisninger. Hvis dette ikke er overholdt, udskifter bestyrelsen radiatorerne på andelshavers regning ved fraflyttelse.
- (9.2) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmer fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 20.
- (9.3) Vedligeholdelse/modernisering/ombygning af foreningens øvrige ejendom (trapper, tag, gård, vaskekælder, kælder, m.v.) samt rydning af sne på fortov, forestås når bestyrelsen tager beslutning herom, af alle beboere i fællesskab, af håndværkere eller af andre af bestyrelsen udpegede personer.
- (9.4) Andelshaverne kan ikke undslå at deltage i arbejdet nævnt under stk. 4. Forsømmer en andelshaver at deltage i arbejdet i mere end fire uger efter at være blevet gjort opmærksom på manglen, idømmes denne en bøde, der skal stå i rimeligt forhold til det antal timer, det ville tage at udføre arbejdet. Prisen sættes til 300 kroner pr. påbegyndt time, plus 500 kroner i startgebyr med tanke på det besvær, det tilfalder bestyrelsen at varetage organiseringen af denne alternative udførsel af opgaverne, hvor stor eller lille, den end måtte være. Ved længerevarende sygdom kan bestyrelsen dog fratage andelshavers pligt ift. opgaverne.
- Tilkendegiver en andelshaver ved generalforsamlingen, at andelshaveren ikke vil deltage i arbejdet nævnt under stk. 3 er bøden forfalden til betaling i månedlige rater

sammen med indbetaling af boligafgift. Tilkendegiver en andelshaver på et senere tidspunkt, at andelshaveren ikke vil deltage i arbejdet nævnt under stk. 4 er hele bøden forfalden til betaling ved førstkommande dato for indbetaling af boligafgift. Betales bøden ikke stilles andelshaveren som § 20.

- (9.5) Bestyrelsen varetager organiseringen af arbejdsopgaver/viceværtfunktionen.

§ 10

Forandringer.

- (10.1) Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggeslovlovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- (10.2) Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen. Men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggeslovlovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- (10.3) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelse 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 Jfr. dog § 10 stk. 4.
- (10.4) Bestyrelsen kan blankt forbyde installation af vaskemaskiner m.v. hvis foreningen stiller vaskefaciliteter til rådighed for medlemmerne.

§ 11

Fremleje.

- (11.1) Såfremt en andelshaver har ønske om midlertidigt at fraflytte sin andelsbolig, kan bestyrelsen tillade, at andelshaveren fremlejer eller -låner boligen i en periode, der maksimalt andrager 1 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade at fremlejeperioden forlænges ud over 1 år. En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere eller længere periode. Midlertidige grunde er; når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste eller midlertidig forflyttelse. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- (11.2) Fremlejesummen udgør den sædvanlige boligafgift. Leje- el. låntager overtager i aftaleperioden andelshaverens pligter overfor foreningen.
- (11.3) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.
- (11.4) Andelsboligforeningens bestyrelse påser ved sin behandling af anmodning om fremleje el. -lån, at aftalebetingelser er i overensstemmelse med gældende ret samt at leje- el. låntager kan godkendes efter foreningens normer for andelshavere. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes.

Kommenterede [PL2]: Som aftalt på generalforsamling 2018: så bruges det af Nikolaj udfærdigede forslag, da det er mere klart. Dog bevares det, at der skal være specifikke midlertidige grunde for at fremleje. Der er lagt op til at foreningen kan komme med nye bud på midlertidige grunde. Dertil at fremleje nu kan gives i op til to år i stedet for kun et. Der mangler fortsat snak, om evt. at indføre en minimum fremlejetid (da Airbnb-lignende tiltag kunne være lovligt på fx at leje ud under ferie.) Dertil er det heller ikke blevet diskuteret om fremleje i tilfælde af svigtende salg bør tillades. Det anbefales, at dette punkt diskuteres og færdigformuleres op til den generalforsamling, hvor vedtægterne skal vedtages.

§ 12
Husorden.

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Musikinstrumenter, motorer, faste maskiner samt vaskemaskiner må ikke anbringes i ejendommen eller på grunden uden bestyrelsens samtykke, der ligeledes kræves til anbringelse af antenner til radio- og fjernsynsmodtagere. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom, ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm, ilde lugt eller frembyder ubehagelig skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på ejendommen uden bestyrelsens samtykke.
- (12.3) Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medbeboere, overtræder foreningens vedtægter eller de alment gældende husordenregler, kan medlemmet efter forslag fra bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte foreningens ejendom og stilles i øvrigt som om det havde gjort sig skyldig i misligholdelse.
- (12.4) For drift af vaskekælder er bestyrelsen til enhver tid forpligtiget til at foretage hvad der måtte være til fælles gavn for medlemmerne. Retningslinjerne for benyttelse af vaskefaciliteterne fremgår af husordenen.
- (12.5) Husdyr må ikke holdes i andelsforeningen uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Det er kun lovligt at holde kat. Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13
Overdragelse.

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage andelen til tredjemand i overensstemmelse med punkt 13.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 17 og § 18:
 - a) Ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

Kommenterede [PL3]: Der mangler fortsat en klar formulering omkring, hvilke husdyr, der må holdes i foreningen. Dette vil også skulle diskuteres op til næste generalforsamling. Der er fra ABF's standardvedtægter her indført omkring førerhund (det vil være usædvanligt at diskriminere på dette punkt, samt bestående rettighed for nuværende husdyr. Dette 12.5 skal evt inddeles i flere punkter)

- b) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet med i lige op - eller nedstigende linje, for hvilket det gælder, at andelshaver skal have beboet husstanden i mindst 2 år.
 - c) Andre andelshavere har dernæst fortrinsret i forhold til deres anciennitet - den med længst medlemskab i foreningen går forud. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed, hvis dette ønskes af fraflytter. Internt opslag om salg skal hænges op i opgangen i 14 dage og udsendes til medlemmerne pr. mail.
 - d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der anbefales af fraflyttende andelshaver – hvis der ikke har været internt ønske om overtagelse af boligen inden for 14 dage fra opslag er hængt op.
 - e) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der står indført på en ekstern liste, hvis Generalforsamlingen finder en sådan nødvendig i forhold til konjunkturerne. Hvis, der for tiden ingen venteliste er, må nye beboer findes gennem eksterne opslag.
- (13.4) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom eller såfremt andelshaveren bortgår ved dødsfald, dog jfr. § 17, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 14
Pris.

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Har sælger beboet lejligheden i mere end 2 år er denne forpligtiget til at få udført en professionel rapport over op/og nedskrivninger, jvf. § 14.2 Taler særlige forhold for, at en rapport behøves (fx at køber begrundet påpeger væsentligt belæg for nedskrivning), selvom sælger kun har beboet boligen i under to år, kan bestyrelsen kræve, at en sådan udføres.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

Kommenterede [PL4]: Som diskuteret på generalforsamling 2018. Dette er den sværeste knast ift. at få praksis og jur. til at spille sammen. Dette vigtigste er, at vedtægterne afspejler følgende praksis: Ved salg er prisen for lejligheden andelskronen udregnet ved valuar. Og denne maksimale andelsværdi justeres så af en rapport udført af den professionelle teknikker (pt. firmaet lasse/friborg). Denne rapport behøver dog kun at blive udført, hvis man har beboet lejligheden i end mere end to år, eller hvis man selv ønsker en sådan for at få opgjort forbedringer, eller hvis køber begrundet påpeger særlige mangler. Det er sælger, der betaler denne rapport.

Måske 14.1 er unødvendig. Dertil anbefales det at løbe teksten igennem for andre overflødigheder.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter § 14.1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Vurderingen foretages af den professionelle teknikker, der for tiden anbefales af bestyrelsen. Vurderingen betales af sælger.
- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- (14.5) Der skal i forbindelse med overdragelse indbetales et administrationsgebyr af køber svarende til administrators omkostninger i forbindelse med gennemførelsen af overdragelsen. Beløbet fastsættes af administrator.

§ 15

Fremgangsmåde.

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specificering af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal inden aftalens indgåelse gøre sig selv bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.
- (15.2) 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 proventet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver
- (15.3) 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, o. lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.4) Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- (15.5) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån.

- (16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 20 om eksklusion.
- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres

gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

Dødsfald.

- (17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/samlever være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (17.2) Ønsker ægtefællen ikke at overtage medlemskabet, kan andelen overdrages efter gældende regler.
- (17.3) Efterlades ingen ægtefælle, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved dennes død.
- (17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 13 anvendelse.

§ 18

Samlivsophævelse.

- (18.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

§ 19

Opsigelse.

- (19.1) Andelshaverne kan ikke opsigte deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 13-18 om overførelse af andelen.

§ 20

Eksklusion.

- (20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
 - 1) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - 2) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.

- 3) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
 - 4) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - 5) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - 6) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 13 stk. 4.

§ 21 Generalforsamling.

- (21.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (21.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Bestyrelsens beretning.
 - 2) Fremlæggelse af årsberetning og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 4) Forslag.
 - 5) Valg til bestyrelsen.
 - 6) Eventuelt.
- (21.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertallet af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22 Indkaldelse m.v.

- (22.1) Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (22.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage, ved ekstraordinær generalforsamling dog 5 dage før generalforsamlingen.
- (22.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved et opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (22.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Administrator og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- (22.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23

Flertal.

- (23.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.
- (23.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/5 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/5 flertal. Er der ikke mindst 3/5 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 3/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- (23.3) Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter pro rata.
- (23.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 4/5 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 4/5 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 4/5 flertal, uanset hvor mange der er mødt. Vedtagne forslag skal underskrives af andelshaverne på generalforsamlingen. Underskriften er bindende.

§ 24

Dirigent m.v.

- (24.1) Generalforsamlingen vælger selv sine dirigent. Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal efter generalforsamlingen have adgang til referatet enten elektronisk eller ved omdeling eller udsendelse.

§ 25

Bestyrelsen.

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

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer.

- (26.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en kasserer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger

- desuden en eller to suppleanter.
- (26.2) Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefælle/samlever samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- (26.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Bestyrelses-suppleanter vælges for et år ad gangen.
- (26.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.
- (26.5) I tilfælde af at bestyrelsen ikke kan bemandes ved A/Bs normale procedure dvs. ved valg/genvalg af bestyrelsesmedlemmer på frivillig basis, må man overveje indførsel af en turnusordning.

§ 27

Møder.

- (27.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (27.2) Bestyrelsesmøder opsummeres i en mail til de andre bestyrelsesmedlemmer, således at ”referatet” er at finde i den den til hver en tid for foreningens medlemmer tilgængelige formandsmail.
- (27.3) Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.
- (27.4) Foreningens korrespondance, regnskab m.v. skal enten opbevares på foreningens hjemmeside eller i formandsmailens indboks. Et medlem skal på forlangende kunne få kodeord til hjemmeside såvel som formandsmail.

§ 28

Tegningsret.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Efter generalforsamlingens beslutning er formanden samt to bestyrelsesmedlemmer i foreningen legitimeret til på foreningens vegne at optage såvel foreløbige som endelige lån imod pantsikkerhed i foreningens ejendom matr. nr. 3668 udenbys klædebo kvarter.

§ 29

Administration

- (29.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en kasserer eller en revisor til som administrator at forestå foreningens almindelige økonomiske og evt. juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (29.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- (29.3) Foreningens midler henstår i et til enhver tid af bestyrelsen valgt pengeinstitut.

Foreningens midler kan kun hæves ved underskrift af samtlige af bestyrelsens medlemmer dog jfr. stk. 2.

§ 30

Regnskab.

- (30.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret løber fra 1/1 - 31/12.
- (30.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 31

Revision.

- (31.1) Generalforsamlingen vælger en revisor - der dog ikke samtidig må være foreningens administrator - til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (31.2) Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes, omdeles eller er elektronisk tilgængelig samtidig med indkaldelsen.

§ 32

Opløsning.

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

Bekendtgørelser:

- Ang. ejendomsvurdering: Når andelshaver ønsker at sælge, står bestyrelsen for at få indhentet valuarvurdering, hvis en sådan pt. ikke er gældende. Betales af foreningen. Bestyrelsen står for at arrangere ekstraordinær generalforsamling til vedtagelse af den nye andelskrone.
- Reduktion af stueetagens boligafgift: Grundet manglende altaner, kompenseres stueetagens boligafgift med 200 kr. / måned indtil 2044 – vedtaget i 2014.

Disse vedtægter træder i stedet for vedtægterne vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den. 23. februar 2006. Alle tillæg til vedtægterne af 2006 er ikke længere gyldige, dog er de i disse anførte betingelser stadig gældende ift. til stadig brug, fx betingelser for allerede gennemførte forældre køb.

Således vedtaget på generalforsamlingen den xx.xx.xxx.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Sjeldan

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-12-18 14:19:56Z

NEM ID 

Maja Holm

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baldersgade 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-806205501392

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-12-18 17:30:49Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>