

# VEDTÆGTER

## ANDELSBOLIGFORENINGEN "CARLA" PRINSESSE CHARLOTTE'S GADE 31-35

14. april 2008

## INDHOLDSFORTEGNELSE

- Kapitel 1: Navn, Hjemsted og formål § 1 -2
- Kapitel 2: Foreningens medlemmer § 3
- Kapitel 3: Indskud, hæftelse og andele § 4-6
- Kapitel 4: Boligaftale og boligafgift § 7-8
- Kapitel 5: Vedligeholdelse og forandringer § 9-10
- Kapitel 6: Udlejning § 11
- Kapitel 7: Husorden § 12
- Kapitel 8: Overdragelse af andele § 13-18
- Kapitel 9: Dødsfald og samlivsophævelse § 19-20
- Kapitel 10: Opsigelse og eksklusion § 21- 22
- Kapitel 11: Generalforsamling § 23-26
- Kapitel 12: Bestyrelsen § 27-29
- Kapitel 13: Tegningsret § 30
- Kapitel 14: Regnskab og revision § 31-32
- Kapitel 15: Administration § 33
- Kapitel 16: Opløsning § 34

## **Kapitel 1. - Navn, hjemsted og formål.**

§ 1.

Foreningens navn er: A/B "CARLA".

Foreningens hjemsted er: KØBENHAVN.

§2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. m. 3308 samt 3309 Udenbys klædebo.

## **Kapitel 2. - Foreningens medlemmer.**

§ 3.

stk. 1.

Som medlem kan optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

stk. 2.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 3.

Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 4.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Det er dog tilladt, at have brugsret til to lejligheder, der støder på til hinanden, såfremt hensigten er en sammenlægning af de to lejligheder, efter de i § 10, stk. 4-7 beskrevne retningslinjer. Således kan et medlem opnå brugsret til maksimalt to lejligheder.

stk. 5.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

### **Kapitel 3. - Indskud, hæftelse og andele.**

#### § 4.

##### stk. 1.

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer i foreningen, betaler et indskud fastsat af den stiftende generalforsamling, der ligeledes kan træffe beslutning om indbetaling af et foreningskontingent svarende til maksimalt 3 måneders boligafgift.

##### stk. 2.

Indskuddet samt eventuelt kontingent betales kontant med mindre andet beslutes på den stiftende generalforsamling.

##### stk. 3.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der, udover indskud, betales et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og bolig.

#### § 5. - Hæftelse.

##### stk. 1.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

##### stk. 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.

##### stk. 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. - Andele.

### stk. 1.

Andelshaverne har andel i foreningens formue med fradrag af oprindelige indskud og herefter i forhold til lejlighedens areal. Til denne værdi lægges det oprindelige indskud. Foreningens samlede formue fordeles således dels efter areal og dels efter oprindelige indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligejernes lejeværdi.

### stk. 2.

Slettet d. 12/4 2005.

### stk. 3.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kali bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## **Kapitel 4. - Boligaftale og boligafgift.**

### § 7. - Boligaftale.

stk. 1.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

stk. 2.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af nærværende vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

Stk. 3.

En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

### § 8. - Boligafgift.

stk. 1.

Generalforsamlingen fastsætter boligafgiftens størrelse. Denne beslutning er bindende for foreningens medlemmer.

stk. 2.

Generalforsamlingen kan endvidere foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse bliver i overensstemmelse med boligernes indbyrdes værdi.

stk. 3.

Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

## **Kapitel 5. – Vedligeholdelse og forandring.**

### § 9. - Vedligeholdelse.

#### stk. 1.

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

#### stk. 2.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

#### stk. 3.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

#### stk. 4.

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

#### stk. 5.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

### § 10. - Forandringer.

#### stk. 1.

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil



der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

stk. 2.

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

stk. 3.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

stk. 4.

Hvis andelen ikke overdrages efter § 13, stk. 2 litra a eller b, kan den søges af en andelshaver med henblik på sammenlægning med andelshaverens nuværende lejlighed.

stk. 5.

Kun andelshavere som bor i en lejlighed, der støder op til en ledig lejlighed (dvs. over, under, på samme etage og på tværs af opgange), kan søge om sammenlægning. Ansøgningerne prioriteres efter anciennitet, dvs. det samlede antal år og måneder som en andelshaver har haft brugsret til en lejlighed i andelsboligforeningen.

stk. 6.

Sammenlægning, dvs. etablering af en af rette myndighed godkendt forbindelse mellem de to lejligheder, skal være færdiggjort senest 1 år efter overtagelsen af lejlighed nr. to. Er dette ikke tilfældet kan bestyrelsen begære den senest erhvervede lejlighed sat til salg, jf. § 14 og § 23, til højst samme andelskrone som købet. Evt. fortjeneste tilfalder foreningen. Al dokumentation og udgifter i forbindelse med sammenlægning af lejligheder påhviler andelshaveren. Godkendelse fra offentlige myndigheder skal forevises bestyrelsen inden arbejderne iværksættes.

stk. 7.

Andelshavere med to andele betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én lejlighed, dvs. andelshaveren har f.eks. stadig kun en stemme ved generalforsamlingen.

## **Kapitel 6. - Udlejning.**

### § 11 - Fremleje

stk. 1.

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

stk. 2.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet.

stk. 3.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

stk. 4.

Herudover kan en andelshaver kun i særlige tilfælde udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse.

## **Kapitel 7. - Husorden.**

### § 12.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder for husdyrhold m.v.

## **Kapitel 8. - Overdragelse af andele.**

### § 13.

Andelen kan overdrages efter nedenstående bestemmelser i nævnte rækkefølge:

#### stk. 1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage andelen til tredjemand i overensstemmelse med foreningens vedtægter herom.

#### stk. 2.

Bestyrelsen skal godkende en ny andelshaver. Eventuelt afslag skal begrundes skriftligt.

#### stk. 3.

Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Den, der indstilles af andelshaveren som har beboet lejligheden i minimum 3 år, ved bytning med anden bolig.
- b) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt køber har beboet lejligheden sammen med sælgeren i mindst de seneste 5 år umiddelbart før overdragelsen.
- c) Andre andelshavere, hvis lejlighed støder op til den ledige lejlighed og som vil benytte lejligheden med henblik på sammenlægning med andelshaverens nuværende lejlighed, jf. § 10, stk. 4-7
- d) Andelshaver(e), der har indtegnet sig skriftligt på venteliste hos bestyrelsen. Dette gælder både ved op og ned i flytninger i samme opgang og fra en opgang til en anden.
- e) Andre personer, der har indtegnet sig skriftligt hos bestyrelsen.
- f) Andre personer, der indstilles af overdrageren.

### § 14. - Overdragelsessum.

#### stk. 1.

Ved overdragelse af en andel godkendes prisen af bestyrelsen efter nedennævnte retningslinier: Prisen må ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

#### stk. 2.

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi. Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar.

Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. Vurdering til handelsværdi finder kun sted, hvis generalforsamlingen vedtager det.

c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter §2A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

d) Det beløb hvortil vurderingsrådet ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter §6A i dagældende lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22%.

Til beløbene lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Den ordinære generalforsamling fastsætter hvert år andelens værdi under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og denne værdi er bindende, indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny værdi, også selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende fastsætte en lavere værdi end der kan opnås ifølge ovennævnte beregninger.

Generalforsamlingen tager stilling til, hvor stort et beløb af foregående års likviditetsoverskud, der skal hensættes på en særlig konto til ekstraordinær vedligeholdelse. Beløbet indgår i en særlig post i foreningens regnskab, der hedder: "Hensat til ekstraordinær vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser". Denne post skal ikke medregnes, når andelsværdien skal beregnes. Indestående på denne konto kan kun anvendes ifølge generalforsamlingsbeslutning.

Såfremt bestyrelsen ikke kan overdrage andele til den fastsatte pris, er bestyrelsen bemyndiget til at afhænde lejligheden til den højest opnåelige pris, dog således at sælger får en frist på 14 dage til selv at overdrage andelen til en højere pris. Bestyrelsen skal også i dette tilfælde godkende dens nye andelshaver.

stk. 3.

Værdien af individuelle forbedringer, inventar og løsøre ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Fastsættelse af værdien sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

stk. 4.

Andelens vedligeholdelsesstand indgår som en del af andelens samlede værdi, således at henholdsvis usædvanlig god eller usædvanlig dårlig stand kan få indflydelse på prisfastsættelsen.

stk. 5.

Såfremt den fraflyttende andelshaver og bestyrelsen ikke kan blive enige om andelens værdi, foretages syn og skøn af en af parterne i foreningen udpeget skønsmand, der er bekendt med andelsboligforhold.

stk. 6.

Såfremt parterne ikke kan blive enige om en skønsmand, udmeldes denne af Boligretten.

stk. 7.

Skønsmanden skal indkalde begge parter til besigtigelsen og skal herefter udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisfastsættelsen specificeres og begrundes.

stk. 8.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren, som bestyrelsen. Dog kan afgørelsen indbringes for Boligretten.

stk. 9.

Skønsmanden træffer bestemmelse om, hvem der skal betale omkostningerne ved skønnet, idet skønsmanden skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har faet medhold ved skønnet.

stk. 10.

Indbringes en tvist om prisfastsættelse for Boligretten, skal den, til hvem andelen overdrages, deponere et beløb svarende til forskellen mellem henholdsvis bestyrelsens og den fraflyttende andelshavers opgjorte værdi. Deponeringen skal ske i overensstemmelse med deponeringslovens regler.

§ 15. - Fremgangsmåden ved overdragelse af andele.

stk. 1.

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

stk. 2.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsens påtegning skal foreligge senest 14 dage (i juni, juli og august senest 3 uger) efter, at aftalen er forelagt bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr.

stk. 3.

Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som, efter fradrag af eventuelle tilgodehavender til foreningen samt til eventuelt pengeinstitut, der har finansieret den fraflyttende andelshavers køb af andelen eller forbedringer, udbetaler det

overskydende beløb med eventuelt tillæg af forudbetalt boligafgift til den fraflyttende andelshaver.

stk. 4.

Bestyrelsen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varme samt eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Bestyrelsen skal afregne med den fraflyttende andelshaver senest 3 uger efter overdragelsestidspunktet.

stk. 5.

Snarest muligt og senest 14 dage efter køberens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget.

stk. 6.

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

§ 16. - Opsigelsesfrist ved overdragelse af andele.

Ønsker en andelshaver at udtræde af foreningen i forbindelse med overdragelse af sin andel til tredjemand, skal dette meddeles skriftligt til bestyrelsen senest 2 måneder før fraflytning af lejligheden.

§ 17. - Kautionsfor lån.

Slettet d. 12/4 2005

§ 18.

stk. 1

Har en andelshaver ikke inden 2 måneder efter at være fraflyttet sin bolig eller andre lokaler, indstillet en ny andelshaver, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen træffe bestemmelse om, til hvem og på hvilke vilkår overdragelse skal ske. Vilkårene skal fastsættes efter gældende regler. Afregning til den fraflyttende andelshaver finder sted som ovenfor anført.

## **Kapitel 9. - Dødsfald og samlivsophævelse.**

### § 19. - Dødsfald.

#### stk. 1.

I tilfælde af en andelshavers død, har ægtetællen ret til at overtage både bolig og medlemskabet af foreningen. Ægtefælleforhold skal forstås bredt som parlignende samlivsforhold

#### stk. 2.

Ønsker ægtefællen ikke at overtage både bolig og medlemskabet, kan andelen overdrages efter gældende regler. Ægtefælleforhold skal forstås bredt som parlignende samlivsforhold.

#### stk. 3.

Efterlades ingen ægtefælle, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet, og som mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Dernæst til personer efter gældende ventelisteordning.

#### stk. 4.

Boligen skal overlages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

### §20 - Samlivsophævelse.

#### stk. 1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

#### stk. 2

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

#### stk. 3

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte linder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

## **Kapitel 10. – Opsigelse og eksklusion.**

### § 21.

En andelshaver kan ikke opsiges medlemskabet af foreningen, men kan alene udtræde i forbindelse med overdragelse af andelen efter foranstående regler.

### § 22. - Eksklusion.

#### stk. 1.

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftlig påkrav herom er fremsendt til medlemmet. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen

2. Når et medlem er i restance med betaling af boligafgift eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftlig påkrav herom er fremsendt til medlemmet med anbefalet og almindelig postfremsendelse. Andre ydelser kan f.eks. være a conto varmebidrag, ydelse til pengeinstitut på lån optaget ved køb af andelen eller til forbedringer ved andelen samt øvrige forpligtelser, der er pålagt foreningens medlemmer af generalforsamlingen.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

5. Når et medlem ikke har overholdt 1-års fristen for godkendelse og gennemførelse af en sammenlægning af lejligheder. Godkendelse skal ske af de rette myndigheder.

#### stk. 2.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

#### stk. 3.

Ledige boliger (22.1 ) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet.

eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 18, § 19 eller § 22, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 og 13.3. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.



## **Kapitel 11. - Generalforsamlinger.**

§ 23.

stk. 1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb og skal mindst indeholde følgende DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af 1 eller 2 suppleanter for bestyrelsen.
8. Valg af revisor, der skal være registreret eller statsautoriseret.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt

stk. 2.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det. Med begæringen om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling skal følge en dagsorden. Bestyrelsen er forpligtet til at forestå indkaldelse til generalforsamlingen.

§ 24.

stk. 1.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkortes til 8 dage. Bestyrelsen skal indkalde til generalforsamlingen med angivelse af dagsorden.

stk. 2.

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

stk. 3.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller

personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4.

Hver andel afgiver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Bestyrelsen kan afgive stemmer i henhold til et ubegrænset antal fuldmagter.

stk. 5.

Andelshavere med to andele (med henblik på sammenlægning) betragtes i alle tilfælde som andelshavere af én lejlighed.

§ 25. - Afstemninger og flertal.

stk. 1.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

stk. 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 med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

stk. 3.

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

stk. 4.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26. - Dirigent m. v.

stk. 1.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

stk. 2.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## **Kapitel 12. - Bestyrelsen.**

§ 27.

stk. 1.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen samt udførelse af generalforsamlingens beslutninger.

stk. 2.

Bestyrelsen er i samråd med administrator kompetent til at træffe beslutning om pantsætning af foreningens faste ejendom og er derfor bemyndiget til, at lade pantebreve tinglyse på foreningens faste ejendom uden særskilt generalforsamlingsgodkendelse.

§ 28.

stk. 1.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsen vælges direkte på generalforsamlingen, der endvidere kan vælge 2 suppleanter for bestyrelsens medlemmer.

stk. 2.

Valgbar som bestyrelsesmedlem eller suppleant herfor er andelshavere. Der kan kun vælges een person fra hver husstand.

stk. 3.

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

stk. 4.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

stk. 5.

Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

stk. 6.

Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan der kun vælges en andelshaver der bebor andelsboligen. Og kun en andelshaver fra hver lejlighed. Genvalg kan finde sted.

stk. 7.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

stk. 8.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29.

stk. 1.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er nært beslægtet med eller har tilsvarende tilknytning til, har særinteresser i sagens udfald.

stk. 2.

Forhandlinger på bestyrelsesmøderne føres i protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i det pågældende møde.

stk. 3.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden, når anledning hertil foreligger. Endvidere skal bestyrelsesmøde indkaldes, såfremt et bestyrelsesmedlem begærer dette.

stk. 4.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig når mindst halvdelen af medlemmerne er til stede.

stk. 5.

Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

stk. 6.

Herudover fastsætter bestyrelsen i øvrigt selv sin forretningsorden.

## **Kapitel 13. – Tegningsret.**

§ 30.

Andelsboligforeningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **Kapitel 14. - Regnskab og revision.**

§ 31. - Regnskab.

stk. 1.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 – 31/12.

stk. 2.

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

stk. 3.

Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 17.

stk. 4.

Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 32. - Revision

stk. 1.

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

stk. 2.

Det reviderede og underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget for det kommende år udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## **Kapital 15. - Administration.**

§ 33.

stk. 1.

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen. I øvrigt kan administrator afsættes med 3 måneders varsel til udløbet af et kvartal.

stk. 2.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

stk. 3.

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

stk. 4.

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

stk. 5.

Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

stk. 6.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

## **Kapitel 16. - Opløsning**

§ 34.

stk. 1.

Opløsning af foreningen sker ved likvidation, der forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

stk. 2.

Efter realisation af foreningens aktiver samt betaling af foreningens gæld, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer af foreningen i forhold til deres andels størrelse.

Omfatter brugsretten andet end en bolig, f.eks. forretningslokale, er nærværende vedtægter tilsvarende for sådanne.

## **Kapitel 17 - afsluttende bemærkninger.**

Vedtægtsændring i § 14, stk. log 2, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 30. marts 1993.

Vedtægtsændring i § 3, stk. 3, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 6. maj 1997.

Vedtægtsændring i § 14, stk. 2, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 8. september 1999.

Generel revision af vedtægter vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 18. juni 2002.

Vedtægtsændring i § 6, stk. 1 og § 27 stk. 2, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 18 marts 2003.

Vedtægtsændring i § 13, stk. 3, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 4. maj 2004.

Vedtægtsændring i § 3, stk. 4, § 10, stk. 4-7, § 13, stk. 3, § 22, stk. 1 og § 24, stk. 5, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 12. april 2005.

Sletning af § 6, stk. 2 og § 17, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 12. april 2005.

Vedtægtsændring i § 24, stk. 4, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 3/1 2006.

Vedtægtsændring i § 15,stk.5, vedtaget på ordinær generalforsamling d. 14. april 2008.