

VEDTÆGTER FOR ABF - HANS EGEDES GADE 9-11



Frede Tellefsen
Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22
Fax 35 83 85 22

info@tellefsen.dk
www.tellefsen.dk
www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 22

Kontortid:
Mandag-fredag
08.00-16.00
samt efter aftale

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET


**Danske
BOLIGadvokater**
En hånd i den anden


Danske
FAMILIEadvokater

§ 1 - Navn og hjemsted

§ 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Hans Egedes Gade 9-11.

§ 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 - Formål

§ 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 3908, beliggende Udenbys Klædebo Kvarter.

§ 3 - Medlemmer

§ 3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, eller som det angår nr. 11, st. th. som erhvervsandel og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

§ 3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse, medmindre andet er aftalt med bestyrelsen.

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

§ 3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen, bortset fra korte overlappingsperioder ved intern flytning i op til 6 uger, efter aftale med bestyrelsen. Hver andelshaver er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

§ 4 - Hæftelse

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

§ 4.2 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 solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

§ 4.3 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.

Frede Tellefsen
Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11



§ 5 - Andel

- § 5.1 Indtil 31. juli 2011 har andelshaverne andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
Fra 1. august 2011 fordeles ændring i foreningens egenkapital i forhold til den enkelte andelslejligheds areal i forhold til andelslejlighedernes samlede areal - alt i henhold til ejendommens BBR-ejermeddelelse.
- § 5.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 11-17, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.
- § 5.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyrer for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.
- § 5.4 Der udstedes ikke andelsbevis.
- § 5.5 Det er bestyrelsen, eller evt. administrator, tilladt at dele lejemålene op i grupper, så der ikke tages hensyn til mindre forskelle. Skønnet kan indankes for generalforsamlingen til endelig afgørelse. Anken skal ske senest 1 uge efter meddelelse er afsendt fra bestyrelse eller administrator.

§ 6 - Boligagift

- § 6.1 Boligagiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af general-forsamlingen.
- § 6.2 Det indbyrdes forhold mellem boligagiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes fra 1. august 2011 - i forhold til den enkelte andelslejligheds areal i forhold til andelslejlighedernes samlede areal - alt i henhold til ejendommens BBR-ejermeddelelse.

§ 7 - Vedligeholdelse

- § 7.1 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.
- § 7.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum 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.



DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET


Dansk
BOLIGadvokater
In handel uden overvåkning.


Danske
FAMILIEadvokater


NEDERLAND
EJENDOMMERBETRIJFINGEN
DANMARK
Landbouw en Woningbouw



- § 7.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- § 7.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- § 7.5 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. § 18.

§ 8 - Forandringer

- § 8.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringen 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.
- § 8.2 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- § 8.3 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.
- § 8.4 Indvendige døre tilhører de enkelte lejligheder, og må – ved fraflytning – ikke fjernes fra lejlighederne, medmindre andet aftales mellem køber og sælger.

§ 9 - Fremleje

- § 9.1 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.
- § 9.2 En andelshaver er berettiget til at fremleje 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 fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, herunder bl.a.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Dansk
BOLIGadvokat®
In handy uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER OF
EUROPEAN
FEDERATION OF
DANISH
ADVOCATES



løbende udgifter. Boligafgiften incl. vand og varme indbetales direkte til andelsboligforeningen. Dog må den månedlige husleje maks. udgøre den månedlige boligafgift til andelsboligforeningen. Fremlejerer indbetaler et depositum på 3 mdr. boligafgift, som kan anvendes til vedligeholdelse/misligholdelse af andelsboligen.

§ 9.3 Fremleje af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

§ 9.4 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra de i § 9.2 nævnte krav. Fremlejerforholdet skal dog overholde de til enhver tid gældende bestemmelser i lejelovgivningen. Bestyrelsen er uden ansvar for fremlejerforholdet – uanset om bestyrelsen har meddelt dispensation hertil.

§ 10 - Husorden

§ 10.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Det bestemmes dog, at hunde og eksotiske dyr ikke må holdes.

§ 10.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 11 - Overdragelse

§ 11.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 11.2 litra A-E til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

§ 11.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til børn, børnebørn, forældre eller til en samlever/kæreste, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen eller i forbindelse med bytning af bolig.

B) Andre andelshavere, der efter anciennitet er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Såfremt man flytter internt, frafalder ens indstillingsrettigheder i henhold til litra A, således at den ledigblevne bolig overgår til litra C.

C) Andre personer, der ved hvert enkelt lejlighedssalg indstilles af andelshaverne. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, kan kun indstille en person ad gangen. Heriblandt trækker bestyrelsen lod, således der i prioriteret rækkefølge udtrækkes 3 kandidater. Retten til køb af andelen tilfalder herefter i nævnte rækkefølge vinderen af lodtrækningen, således at kandidat nummer 2 indtræder, såfremt nummer 1 ikke ønsker at erhverve andelen

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER OF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
LAWYERS ASSOCIATION

osv. Øvrige andelshavere må overvære lodtrækningen, såfremt de ønsker det. Tidspunktet for lodtrækning meddeles ved opslag i ejendommen.



D) Andre eksterne, der er interesseret, hvorpå der bliver opkrævet et engangsgebyr.

E) Annoncering.

§ 12 - Pris

§ 12.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes og endelig udarbejdes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 12.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

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.

B) Værdien af forbedringer, jfr. § 8, 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.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslæg under hensyn hertil efter uvildigt syn.

§ 12.2 Værdifastsættelse og fradrag efter § 12.1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering foretaget af en professionel vurderingsmand udpeget af bestyrelsen, med udgangspunkt i det forbedringskatalog, de værdiforringelseskurver, og de retningslinjer vedr. udførsel af eget arbejde der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Foreningen benytter lineær afskrivningsmetode. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

§ 12.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsboligen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsøre købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

§ 12.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver/sælger. Denne opgørelse gives til bestyrelsen, som leverer

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Dansk
BOLIGadvokater
In handen uden overblik.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER OF
EENOVINGEN
DANMARK
www.eenovingen.nl

den videre til den professionelle vurderingsmand. Prisen for vurderingen betales af den fraflyttede andelshaver. Ved vurderingen af lejligheden skal sælger (eller en repræsentant for sælger) og mindst 2 bestyrelsesmedlemmere være tilstede.



- § 12.5 Såfremt der opstår uenighed mellem sælger, køber 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 sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, eller af bestyrelsen og sælger i enighed. 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 en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 13 - Fremgangsmåde

- § 13.1 Bestyrelsen opretter en skriftlig overdragelsesaftale, som bl.a. indeholder en vurderingsrapport, mellem køber og sælger, 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.
- § 13.2 Alle vilkår for overdragelsen skal endeligt foretages og godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr, jvf. § 12.4, tredje punktum. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens, eller evt. administrators, ekstra afregning arbejde ved udregning til pant eller udlægshavere og ved tvangs salg eller auktion.
- § 13.3 Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdatoen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret beløb med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først med eventuelle rettighedshavere, herunder pant og udlægshavere, og dernæst den fraflyttede andelshaver.
- § 13.4 Bestyrelsen har ret til at tilbageholde skyldig boligafgift, acontovarme o.l., samt tilbageholde 10% eller mere, hvis boligen er særlig misligholdt, af overdragelsessummen i op til 4 uger til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Ved overtagelse af boligen skal køber med bestyrelsen gennemgå boligen for

DANSKE
ADVOKATER
ADVOKAT SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

NETTUM AF
EFTERSKUDNINGEN
DANMARK
2019



at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller 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 ud af de 10% eller mere, hvis boligen er særlig misligholdt, ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det påhviler køber selv at rette henvendelse til bestyrelsen om eventuelle mangler inden 4 ugers fristen.

- § 13.5 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og i andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftlig om restancen.

§ 14 - Ubenyttede boliger

- § 14.1 Har en bolig stået ubenyttet i mere end 3 måneder, påser bestyrelsen efter § 11, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 12-13.

§ 15 - Dødsfald

- § 15.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- § 15.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A) Samlever/kæreste, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 2 år.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.

C) Afdødes børn, børnebørn, eller forældre.

Køber skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen. Herudover sammenlignes med Arveloven.

- § 15.3 Ved dødsboets overtagelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 13 stk. 3-4 om afregning, idet køber i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for andels-boligforeningen.

- § 15.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

UDEN AF
EJENDOMFORENINGEN
DANMARK
ADVOKATFORSKEDER

ingen ny andelshaver indtrådt forinden, påser bestyrelsen efter § 11, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i §§ 12-13.



§ 16 - Samlivsophævelse

- § 16.1 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.
- § 16.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt samleveren/kæresten, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.
- § 16.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab 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 § 16.2 finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 12-13 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 13 stk. 3-4 om afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

§ 17 - Opsigelse

- § 17.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 11-16 om overførsel af andelen indenfor en 3-måneders opsigelsesperiode, indenfor hvilken lejlighedssalget skal afsluttes. Perioden kan først træde i kraft den 1. i kommende måned efter andelshaverens opsigelse.

§ 18 - Eksklusion

- § 18.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 7.

C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

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

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

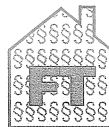

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overaskelser.


Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER OF

DANSKE
FAMILIEadvokater
www.danskeadvokater.dk

E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerer til at ophæve lejemålet.



- § 18.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 14.

§ 19 - Generalforsamling

- § 19.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- § 19.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent og referent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 5) Forslag.
 - 6) Valg til bestyrelse.
 - 7) Valg af revisor og eventuelt administrator.
 - 8) Opdatering af venteliste.
 - 9) Eventuelt.
- § 19.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 20 - Indkaldelse

- § 20.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 3 uger varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen bekendtgør ved opslag i opgangene, hvornår generalforsamlingen afholdes, når tidspunktet er aftalt.

- § 20.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- § 20.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne er gjort bekendt med, at det

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater[®]
En handel uden overaskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MOBIL
LÆRINGSFORSKNINGEN
DANMARK
KONKURRENCEFORDELE

kommer til behandling ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før.



§ 20.4 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. Revisor og eventuelt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

§ 20.5 Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til enten sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver.

§ 21 - Flertal

§ 21.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, herunder regulering af boligafgiftens størrelse, 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.

§ 21.2 Forslag om vedtægtsændringer, 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. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 21.3 Ændring af vedtægternes § 4 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

§ 21.4 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.

§ 22 - Dirigent m.v.

§ 22.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

§ 22.2 Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet hænges op til gennemlæsning i 8 dage efter bestyrelsens foreløbige godkendelse,

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater
In hand uden oversættelse

Danske
FAMILIEadvokater

VEJLEDER AF
EJENDOMSFØRENINGEN
DANMARK
www.ejendomsforeningen.dk

hvorefter referatet endeligt godkendes af bestyrelsen. Referatet underskrives af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer. Referatet og eventuelt bilag skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.



§ 23 - Bestyrelse

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

§ 24 - Bestyrelsesmedlemmer

- § 24.1 Bestyrelsen består af 1 formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Opstilling til bestyrelsen skal enten fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen eller rettidigt varsles til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen og varsles 4 dage før til andelshaverne enten ved opslag eller på anden måde.
- § 24.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- § 24.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen er på valg ved hver ordinær generalforsamling.
- § 24.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- § 24.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun een person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- § 24.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en kasserer.
- § 24.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden vælger bestyrelsen en ny formand indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 25

- § 25.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke være endelig beslutningstager i behandlingen af en sag, såfremt han/hun kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- § 25.2 Et bestyrelsesmedlem skriver referat ved bestyrelsesmøderne i en protokol, som er tilgængelig for andelshaverne. Referatet underskrives af 3 bestyrelsesmedlemmer.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT  SAMFUNDET

 Danske
BOLIGadvokater®

En handel uden overaskelser.

 Danske
FAMILIEadvokater

Medlem af
 LEBNINGSFORENINGEN
DANMARK
LEBENSGESAMTVERKEN



§ 25.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 26 - Tegningsret

§ 26.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 27 - Administration

§ 27.1 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.

§ 27.2 Generalforsamlingen kan vælge en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

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

§ 28 - Regnskab

§ 28.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og eventuelt administrator. Regnskabsåret er 1/8-31/7.

§ 28.2 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. § 12. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 29 - Revision

§ 29.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 30

§ 30.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT  SAMFUNDET


DANSKE
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.


DANSKE
FAMILIEadvokater

MEMBER OF

EJENDOMSFØRENINGEN
DANMARK
REVISORPÅSEKRETARIAT



§ 31 - Opløsning

- § 31.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- § 31.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 23. november 2004, på generalforsamling den 18. november 2008, på generalforsamlingen den 17. november 2009 samt på ekstraordinær generalforsamling den 22. juni 2011.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET


Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.


Danske
FAMILIEadvokater


HJEMME AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
UDVIKLET AF HJEMME AF