

VEDTÆGTER
for
ANDELSBOLIGFORENINGEN ØRESUNDSVEJ 26-28

§ 1.

Navn, hjemsted og formål.

Foreningens navn er A/B Øresundsvej 26-28. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr.nr. 4207, 4216 Sundby Øster, København, beliggende Øresundsvej 26-28, 2300 København S.

§ 3.

Medlemmer

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud. Ekskluderende indenfor de seneste 5 år kan ikke godkendes. Ligeledes kan tidligere medlemmer, som har været i restance med boligafgift eller andre forpligtelser over for foreningen i op til to måneder ikke godkendes uden forudgående aftale med boligadministrator eller bestyrelsen.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

Stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til en bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Stk. 4. Bestyrelsen kan meddele tilladelse til sammenlægning af to tilstødende 1-værelses andelslejemål til et andelslejemål, betinget af at samtlige myndighedskrav opfyldes. Sammenlægning af lejligheder kan kun ske i numerisk rækkefølge, f.eks. lejlighed nr. 1 lægges sammen med lejlighed nr. 2 osv. Ved sammenlægning må ingen lejlighed blive isoleret fra evt. senere sammenlægning. Lejlighed 2 og 3 kan således ikke godtages til sammenlægning, da lejlighed nr. 1 herved fratages mulighed for sammenlægning. Dog er lejlighed 3 og 4 frataget retten til sammenlægning, da en af disse lejligheder forbliver en lejelejlighed.

Sammenlægning kan alene ske horisontalt.

Desuden skal personen, der søger om tilladelse, skriftlig overfor bestyrelsen have tilkendegivet ønske om sammenlægning på en særskilt venteliste. Den sammenlagte lejlighed skal følge reglerne i Københavns kommunes retningslinjer for sammenlægning af lejligheder, og sammenlægning skal være såvel fysisk som lovmæssigt tilendebragt senest 6 måneder efter overtagelsesdagen.

En sammenlagt lejlighed vil blive betragtet som en overtagelse af en ny andel. En sammenlagt lejlighed vil ikke kunne blive til to tilstødende 1-værelsesandelslejemål igen, når disse først er købt til sammenlægning. (EOGF 04.11.2009). Hvis de to lejligheder bliver brugt til andet end sammenlægning til en bolig, eller sammenlægningen ikke er tilendebragt senest 6 måneder

efter overtagelsesdagen, kan bestyrelsen tilbagetage tilladelsen, og dermed kræve den erhvervede lejlighed sat til salg. (EOGF pr. brev 06.03.2006). Bestyrelsen kan i denne situation vælge at ekskludere andelshaver fra begge lejligheder under henvisning til manglende opfyldelse af bopælspligten. (EOGF 04.11.2009).

§3A

Kommunikation

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Stk. 2. Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregn skaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varslings om adgang til lejligheden).

Stk. 3. Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Stk. 4. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

Stk. 5. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 6. Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 4.

Indskud

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 200,00 pr. m². Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Ved senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

Stk. 3. For pensionister gælder, at de kan tegne sig for et nedsat indskud svarende til 10% af det oprindelige indskud på kr. 200,00 pr. m² eller kr. 20 pr. m² mod at betale en forhøjet boligafgift på 6% p.a. af forskellen på kr. 180,00 pr. m².

§ 5.

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

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata efter deres andel i formuen for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi, pensionister med nedsat indskud dog 10%.

§ 7.

En andel i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og § 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b. (GF 17.10.2005).

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a. (GF 17.10.2005).

Stk. 3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8.

Boligaftale

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

§9.

Boligaftgift

Boligaftalens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligaftgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse svarer til boligens areal eller standard.

Betaling af pligtig pengeydelse skal betales via Nets (PBS). En betaling via Nets (PBS) anses for rettidig, når den erlægges senest den 3. i forfaldsmåned. Er den 3. ikke en bankdag udskydes rettidig betalingsdato til den efterfølgende bankdag.

§ 10.

Vedligeholdelse

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilhører til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.

Stk. 4. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

§ 11.

Forandringer

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Andelshavere som ønsker at foretage forandring af sin bolig, skal når ombygningen finder sted, have indhentet de påkrævede myndighedstilladelser, samt efterkomme samtlige krav i relevante byggeregulativer. Kan en andelshaver, der har foretaget forandring af sin bolig,

ved et salg ikke fremlægge de relevante myndighedstilladelser, vurderer vurderings mand i hvilket omfang der kan opnås fradrag/tillæg for forandringen.

Stk. 3. Udgår.

Stk. 4. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

§ 12.

Fremleje

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.

Andelshaver (fremlejer) og fremlejetager skal gøre brug af den seneste lejekontrakt for beboelse af By-og Boligministeriet.

Bestyrelsen skal altid være orienteret omkring fremlejningsperioden samt årsagen dertil.

Endvidere skal bestyrelsen **altid** have en kopi af den autoriserede lejekontrakt for beboelse af By- og Boligministeriet, der indgås mellem andelshaver (fremlejer) og fremlejetager.

Dette er gældende uanset fremlejningsperiodens varighed, og uanset om andelshaveren ud lejer eller udlåner sin lejlighed.

Stk. 2. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

§ 13.

Husorden

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk.3. Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen, førerhund er dog undtaget.

Ønsker et medlem at anskaffe et husdyr, må dette ikke være til gene for de øvrige beboere. Skader der forvoldes af husdyrhold betales af medlemmet. Med husdyr menes mindre dyr, som f.eks. hamster eller fugl, i et begrænset antal.

Der er mulighed for i en kortere periode at passe et husdyr. Husdyret må ikke være til gene for øvrige beboere. Pasning af et husdyr skal godkendes af bestyrelsen på forhånd.

Stk. 4. Der må ikke opbevares noget som helst på svalegangene, undtagen dørmåtte. Svale gangene skal være ryddede, da de er flugtveje. Endvidere må der ikke hænge noget som helst på brystningerne. (EOGF 14.04.2005).

§14.

Overdragelse

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. (EOGF pr. brev 06.03.2006).
- b) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
- c) Andre andelshavere i tilstødende lejligheder på samme etage. Det er en betingelse, at overtagelsen sker med henblik på sammenlægning af de to lejligheder. Bestemmelserne i § 3, stk. 4 skal være opfyldte.
- d) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- e) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- f) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger efter, at syns- og vurderingsrapport foreligger. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2. (EOGF pr. brev 06.03.2006).

§ 15.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra f indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter en afregning finder sted som anført i § 23. (EOGF pr. brev 06.03.2006).

§16.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

§ 17.

Dødsfald

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

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

§ 18.

Samlivsophævelse

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

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 2 år før samlivsophævelsen.

§ 19.

Opsigelse

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

Stk. 2. Såfremt en lejer opsiger sin lejlighed, skal lejligheden sælges til andel. Dette gælder dog ikke for lejlighed 3 eller 4. Den første af disse lejligheder, som bliver ledig skal sælges til andel, mens den resterende vil forblive en lejelejlighed.

§ 20.

Købesum

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. I tilknytning til vurderingsrapporten skal fraflyttende andelshaver for egen regning tillige af foreningens tilknyttede VVS-installatør og elektriker få udfærdiget VVS- og El-tjek. Rapporten skal være udarbejdet og afleveret til vurderingsmanden inden dennes besigtigelse foretages. Eventuelle anmærkninger i VVS- eller El-tjek skal af sælger være udbedret inden eventuel andelsoverdragelse finder sted.

Vurderingsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Vurderingsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende andelshaver og den indflyttende andelshaver.

Stk. 3. Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

§ 21.

Finansiering af købesum

Udgået (GF 17.10.2005).

§ 22.

Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

§ 23.

Fremgangsmåde

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til Andelsboligen, samt refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. (GF 17.10.2005).

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 4. Købesummen skal indbetales 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 restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m.v. Udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen. (GF 17.10.2005).

Stk. 5. Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

§24.

Eksklusion

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

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån som foreningen har garanteret for.
- g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- h) Når et medlem gentagne gange har modtaget skriftlige advarsler for overtrædelse af Husorden.

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

Stk. 3. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Stk. 4. Ved eksklusion tilbageholdes der et beløb kr. 10.000 inklusiv moms til andelsboligforeningen. Dette beløb skal dække over eventuelle udgifter, samt den store arbejdsbyrde som eksklusionen medfører for bestyrelsen

§ 25.

Generalforsamling

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

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

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25A.

Digital generalforsamling

Stk. 1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

Stk. 3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 6. Et medlem kan videregive sit personlige login - brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med login på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mailadresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digitale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan dog kun repræsentere et medlem.

Stk. 7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent.

Dirigenten:

1. Indkalder til generalforsamlingen
2. Afgør alle formalitetsspørgsmål
3. Kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
4. Kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
5. Formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
6. Sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer

7. Beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
8. Fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
9. Kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
10. Sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

Stk. 8. Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

Stk. 9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller op lever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

§ 26.

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden og bestyrelsens forslag til generalforsamlingen. (EOGF 20.02.2008).

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Såfremt et projekt, der koster penge, ønskes behandlet på en generalforsamling skal forslaget indeholde en beskrivelse af projektet med totalpriser inkl. moms stammende fra overslagspriser eller indhentede tilbud. Derudover meget gerne en beregning af finansiering; de økonomiske konsekvenser for den enkelte andelshaver, optagelse af lån og/eller forhøjelse af andelsboligafgiften. Bestyrelsen skal sikre, at de forslag, som er modtaget senest 8 dage før generalforsamlingen, er andelshaverne i hænde senest 4 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller er andelshaverne i hænde senest 4 dage før general forsamlingen. (EOGF 20.02.2008).

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27.

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

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a) Nyt indskud
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. §6
- c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %
- d) Salg af foreningens ejendom eller dele heraf
- e) Vedtægtsændringer
- f) Foreningens opløsning

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

§ 28.

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 29.

Bestyrelsen

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

Stk. 2. Den til enhver tid valgte bestyrelse skal hvert 6. år få udarbejdet en 10 års vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom hos et anerkendt byggerådgivningsfirma.

§ 30.

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

Stk. 2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Stk. 5. Til bestyrelsen kan alene vælges medlemmer af andelsboligforeningen, som ikke er fast aflønnet af foreningen, herunder vicevært, trappevasker, gårdmand m.v. (GF 24.10.2002). Indehavere af erhvervslejemål kan ikke være medlem af bestyrelsen. (EOGF 14.04.2005).

§ 31.

Møder

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.

Stk. 2. Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 33.

Tegningsregel

Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

§ 34.

Administration

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

§35.

Regnskab og revision

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

Stk. 2. Regnskabsåret er 1/7 til 30/6. Første regnskabsår løber dog fra 1/3 2000 til 30/6 2001.

Stk. 3. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36.

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

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

§37.

Opløsning

Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 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.

§ 38.

Midlertidige bestemmelser

En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkomende generalforsamling.

Stk. 2. Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Stk. 3. Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig leje kontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 4. På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år. Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 20/1 2000.

Revideret i henhold til ordinære (GF) og ekstraordinære (EOFÆOGF) generalforsamlinger.

Tilføjelse til § 12, stk. 1, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 27. november 2013.

Ændring af § 3 stk. 1, § 3 stk. 4, § 9 stk. 2, § 19 stk. 2 og § 26 stk. 2 foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt d. 21. oktober 2014 og endeligt vedtaget på senere afholdt urafstemning i foreningen. Vedtaget på ordinær generalforsamling den 21. oktober 2015 (§ 3A). Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 5. juni 2016 (§ 11, stk. 2 og 3, § 12, stk. 1, § 20, stk. 2, § 24 pkt. h, § 25 og § 29, stk. 2). Vedtaget på ordinær generalforsamling d. 12. oktober 2021 (§ 20, stk. 2, § 24, stk. 4, § 25A og § 13, stk. 3). Vedtaget på ordinær generalforsamling d. 31. oktober 2022 § 25.