

År 2014, den 16. juni, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Nørre Allé 13-13H i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, lille sal, 2200 København N.

Formand Nikolaj Engrob bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Der var indkommet en række forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 63 andele var 22 til stede, heraf 5 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om nye vedtægter, jf. dagsordenens punkt 5 d.

Tilstede på generalforsamlingen var ligeledes nye potentielle andelshavere. Der var ingen indsigelser imod at disse overværede generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Nikolaj Engrob aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Der er blevet etableret et nyt vaskesystem.

Foreningen har optaget et nyt lån, som gav overskud. Overskuddet er dog allerede brugt på kloakker.

Der er blevet udført en større rottebekæmpelse ved 13-13D.

Foreningen har to leje-lejligheder til salg. Der er nogle, der stadig står tomme. Nu går de videre til ejendomsmægler.

Den 1. januar 2014 startede opkrævningen af kr. 250,00 pr. måned for hver lejlighed. Hvis man så ikke har mulighed for at deltage i de krævede 6 arbejdsdage, så kan man få anvist andre opgaver, så tingene går op.

Bestyrelsen er kommet med et forslag til nye vedtægter.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede, at foreningen har forhandlet med foreningens bank – Arbejdernes Landsbank. Arbejdernes Landsbank vil gerne give foreningen en lavere rente mod at få pant i ejendommen. Derudover ville banken

som udgangspunkt gerne have at alle overskud fra salg af ledige lejelejligheder skulle gå til at nedbringe kassekredittens maksimum. Bestyrelsen har som det sidste holdt møde med banken og aftalt, at vi laver en årlig genforhandling, idet der også er nødt til at være penge til den påkrævede vedligeholdelse af ejendommen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede nærmere om de nye krav om nøgleoplysninger.

Adspurgt oplyste formanden, at foreningen har en hjemmeside www.norre-alle13.dk.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2013, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Likviditetsoversigten havde tilsyneladende ikke været delt ud til andelshaverne og administrator ville derfor omdele denne sammen med referatet.

Som **bilag 1** vedhæftes likviditetsoversigt pr. 31. december 2013.

Der blev spurgt nærmere til hvad mellemregningen med fraflyttere er. Hertil kan det oplyses, at det vedrører den tidligere ekskluderede formand.

Adspurgt oplyste formanden Nikolaj Engrob at de to ledige lejelejligheder har været svære at sælge fordi boligafgiften er dyr i den ene og den anden er en lille lejlighed. En andelshaver foreslog at den lille lejlighed sælges via Den Blå Avis, Facebook eller andet.

Bestyrelsen oplyste, at den har overvejet en tvangsauktion vedrørende den tidligere formands lejlighed. Den skal sælges hurtigt nu via ejendomsmægler ellers skal der ske noget andet. En andelshaver foreslog, at den eventuelt deles op.

Det blev oplyst, at pengene til rottebekæmpelse er brugt i 2014.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten var énstemmigt godkendt.

Vedrørende andelsprisen bemærkede advokat Bente Skovgaard Alsig, at andelsprisen falder som følge af låneomlægningen. Som nævnt i både indkaldelsen og regnskabet, så kan andelsprisen fastsættes til 8,24 som følge af den yderligere restgæld som følge af låneomlægningen. Det blev vedtaget at fastsætte andelsprisen til 8,24.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2014.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Peter Lykke Bundgård gav udtryk for, at han mener, at der skal afsættes et beløb til svampebekæmpelse i kælderen.

Dirigenten konstaterede herefter, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2014 var énstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag om udførelse af de vedligeholdelsesarbejder for 2014 der følger af vedligeholdelsesplanen til en udgift på kr. 288.000, der finansieres af likviditetsoverskuddet, jf. den vedlagte vedligeholdelsesplan.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

Det blev oplyst at arbejderne i 2014 ikke indeholder brandsikring af loftet i kælderen.

Der var en kort debat om forslaget, hvorunder formand Nikolaj Engrob gjorde opmærksom på, at bestyrelsen blot gerne vil følge vedligeholdelsesplanen.

Det blev oplyst, at der inde i arbejderne i 2014 er indeholdt penge til bekæmpelse af svamp i kældrene.

Forslaget gik hurtigt til afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

b. Forslag om ny TV-udbyder. Bestyrelsen vil omdele materiale herom inden generalforsamlingen og orientere nærmere på generalforsamlingen.

Advokat Bente Skovgaard præsenterede kort forslaget.

Bestyrelsen trækker forslaget tilbage, men der var stemning på generalforsamlingen for at der skal arbejdes videre med en ny TV-udbyder.

c. Forslag om nedsættelse af et vedligeholdelsesudvalg. Udvalgets primære opgaver vil være at

- følge op på foreningens vedligeholdelsesplan i samarbejde med foreningens arkitekt. Herunder indhentning af tilbud på større vedligeholdelsesarbejder.
- planlægge de årlige arbejdsweekender/dage og indkøbe materialer.

Udvalget mødes 2-4 gange årligt samt i forbindelse med arbejdsweekender og vedligeholdelsesprojekter.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Nikolaj Engrob forklarede, at bestyrelsen gerne vil dele arbejdsbyrden lidt mere ud.

En andelshaver bemærkede, at den pågældende mener, at det er godt at det prioriteres. Den pågældende vil bakke meget op om forslaget.

Der var en kort debat om forslaget, hvorunder en andelshaver gav udtryk for at han er uenig med bestyrelsen. Han mener ikke at bestyrelsen svarer, og at bestyrelsen heller ikke får udført diverse opgaver. Det er svært at få penge ud af foreningen, når man lægger ud.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og til et vedligeholdelsesudvalg meldte Tom, Peter, Martin og Nick sig. Hvis man er interesseret i at være med i vedligeholdelsesudvalget, kan man sagtens melde sig efterfølgende.

d. Forslag om en samlet revidering af foreningens vedtægter, herunder forslag om at foreningen skifter navn til A/B Udenbys Klædebo.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet tilrettede vedtægter.

Advokat Bente Skovgaard bemærkede, at på vedtægternes side 5, i § 8, stk. 7, skal teksten ”2 ud af 3” ændres til ”2/3”, da der er 9 arbejdsdage i det hele og andelshaverne skal deltage i minimum 6 dage.

I samme bestemmelse slettes sætningen ”andelshavere over 65 år har ikke pligt til at deltage.”

En andelshaver bemærkede, at han mener at beboerne ved stiftelsen blev lokket til at beboere over 65 år ikke skal være med til fællesarbejde. Hertil bemærkede bestyrelsesmedlem Martin Walsøe, at dette blev indført for 2 år siden – ikke ved stiftelsen.

På vedtægternes side 7 i § 11 stk. 2, skal ordet ”tidsbegrænset” i 3. linje ændres til ”tidsubegrænset”.

Der var på generalforsamlingen enighed om at lave en ny § 11, stk. 3 med fremlejen for de oprindelige andelshavere.

Med ovenstående ændringer blev hele vedtægten herefter sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbig vedtaget med 19 stemmer for og 3 stemmer imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

- e. Forslag fra Martin Walsøe om ændring af husordenens punkt 8 under afsnittet "Benyttelse af lejligheder og lokaler" således at det ikke er tilladt at holde husdyr. Andelshavere der har erhvervet sig et husdyr kan beholde dette/disse indtil det/de dør, men må derefter ikke anskaffe sig et nyt husdyr.**
-

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

Bestyrelsesmedlem Martin Walsøe forklarede nærmere om forslaget. Martin mener, at kun nye andelshavere ikke må holde husdyr. Dette er dog forskelsbehandling, som ikke må finde sted. Det gør heller ikke foreningen særlig attraktiv i forbindelse med overdragelser.

- En andelshaver foreslog at det eventuelt skrives ind, at hunde ikke må gå hele dagen. Det står dog allerede i husordenen, at husdyr ikke må være til gene.

Efter en kort debat blev forslaget herefter sat til afstemning.

Der var på dette tidspunkt af generalforsamlingen alene 21 andele tilstede.

Forslaget blev forkastet med 1 stemme for og 20 stemmer imod.

- f. Forslag fra Peter Lykke Bundgård om opsigelse af "Fejekosten", herunder snerydning.
Alle opgange foretager selv rengøring af opgange.
Arbejdsgruppe foretager snerydningen.
Besparelse kr. 184.000 om året.**
-

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og forslagsstiller Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere herom.

Formand Nikolaj Engrob bemærkede, at han ikke er enig og at han ikke tror at det vil kunne fungere. Nikolaj mener også, at Fejekosten gør det godt. Det kan eventuelt deles op, så Fejekosten stadig gør rent i baderum.

Bestyrelsesmedlem Maria Anastacia Grande gav udtryk for, at hun mener, at det er for optimistisk. Bestyrelsesmedlem Thomas Venøbo gav udtryk for, at han hellere vil betale for rengøringen end at andelshaverne selv skal gøre det.

Peter Lykke Bundgård bemærkede, at det er for at kunne spare penge, som i stedet kan bruges til vedligeholdelse.

En anden andelshaver bemærkede, at det skal struktureres meget for at det ikke giver problemer.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Efterfølgende trak forslagsstilleren forslaget tilbage. Mulighederne vil blive undersøgt mere, og så vil forslaget blive taget op igen på et senere tidspunkt.

g. Forslag fra Peter Lykke Bundgaard om hensættelse af penge til bekæmpelse af svamp i kældre.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Dette forslag gik ikke til behandling, da penge til bekæmpelse af svamp i kældre allerede er omfattet af de arbejder, der følger af vedligeholdelsesplanen.

h. Forslag fra Peter Lykke Bundgaard om stigning i boligafgiften med 3%, da foreningen mangler penge til at afdrage på gæld i nærmeste fremtid, samt for at sikre, at der er penge om 10 år på kontoen, når foreningen skal afdrage restgæld. Dette også af hensyn til at moderniseringsafgift bortfalder i oktober 2015.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Forslagsstiller Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere om forslaget. Det er for at imødegå når moderniseringstillægget falder bort.

Stigningen skal være pr. den 1. august 2014 og den sædvanlige årlige stigning kommer igen pr. den 1. januar 2015.

Forslaget om at forhøje boligafgiften med 3% pr. den 1. august 2014 blev vedtaget med 10 stemmer for, 9 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

i. Forslag fra Peter Lykke Bundgård om afskaffelse af mulighed for knopskydning samt forslag om indretning af opbevaringsrum på loftet.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Forslagsstiller Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere om forslaget.

En andelshaver gav udtryk for, at det er et godt forslag, men det bør ikke prioriteres.

Reglerne om indretning og etablering af opbevaringsrum skal selvfølgelig overholdes.

Inden afstemningen blev der gjort opmærksom på, at det er et forslag om vedtagelse af afskaffelse af muligheden for knopskydning, men kun en undersøgelse af mulighederne for indretning af opbevaringsrum på loftet.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, ingen stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

j. Forslag fra Peter Lykke Bundgård om forhøjelse af beløb for udeblivelse på arbejdsweekender. Beløbet ændres til kr. 500/måned.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Forslagsstiller Peter Lykke Bundgaard forklarede nærmere om forslaget, som er ment som et opråb.

Der var en nærmere debat om forslaget. En andelshaver foreslog at forslaget eventuelt ændres, således at der skal betales de nuværende kr. 250,00 om måneden. Hvis man så ikke møder op til minimum 6 arbejdsdage, så bliver man opkrævet yderligere kr. 3.000 ved årets udgang.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 6 stemmer for, 13 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

k. Forslag fra Peter Lykke Bundgård om orientering om nye vandmålere.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Peter Lykke Bundgård bemærkede, at foreningen ikke har råd til nye vandmålere, så det kan ikke lade sig gøre.

l. Forslag fra Peter Lykke Bundgård om en orientering om bandebekæmpelse på Nørrebro.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Forslagsstiller Peter Lykke Bundgård orienterede nærmere om bandebekæmpelse på Nørrebro. Der kommer formentlig en øget politistyrke. Politiet får ca. 75 anmeldelser om dagen. Hvis beboerne ser noget, så skal de endelig anmelde det, men lade være med at gøre noget selv overfor de pågældende.

m. Forslag fra Peter Lykke Bundgård om isolering af lofter til kr. 152.000.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 3**.

Forslagsstiller Peter Lykke Bundgård forklarede nærmere om forslaget.

Efter en kort debat blev forslaget trukket tilbage, idet det vi blive undersøgt nærmere, herunder hvad besparelsen vil være og hvem besparelsen vil tilfalde.

6. Valg af bestyrelsen.

Som formand for 1 år nyvalgte Martin Walsøe.

Som bestyrelsesmedlem i stedet for Anders Straarup, som er fraflyttet ejendommen valgte Maria Anastacia Grande. Som bestyrelsesmedlem for 1 år til Martin Walsøes post der ikke var på valg, valgte Nikolaj Engrob.

Som suppleanter for 1 år valgte Peter Lykke Bundgård og Tom Bendtsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Martin Walsøe (formand), Nikolaj Engrob, Maria Anastacia Grande, Martin Kaimer og Thomas Venøbo.

7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug.

Som repræsentanter til gårdlauget nyvalgte Oskar Svane Olesen for gård 2 og Martin Walsøe for gård 1.

8. Eventuelt.

En andelshaver bemærkede, at der er en sætningsskade i nr. 13,3.tv., som bestyrelsen har været bekendt med siden 2009. Dette er ifølge Nikolaj Engrob ikke korrekt. Der har ikke kunnet fremskaffes dokumentation. Andelshaveren bemærkede, at den pågældende for nylig har fået dokumentation. Bestyrelsen må i samarbejde med administrator se på den dokumentation, som andelshaveren må aflevere til bestyrelsen.

Man skal henvende sig til Martin Kaimer, hvis man skal bruge pensler m.v.

Det blev foreslået, at alle bestyrelsesmedlemmernes ansvarsområder deles ud.

En andelshaver foreslog, at der genindføres en ugentlig træffetid. Bestyrelsen kan blive bedre til kommunikation.

Afslutningsvis bemærkede advokat Bente Skovgaard Alsig, at foreningen efter afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling så ikke længere vil hedde A/B Nørre Allé 13-13H, men A/B Udenbys Klædebo.

Der lød afslutningsvis en stor ros til bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

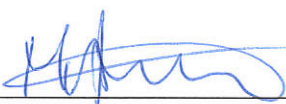
Generalforsamlingen hævet kl. 22.36.

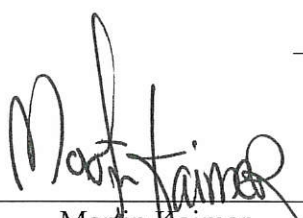
Som dirigent/referent:

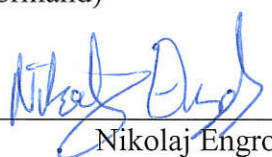


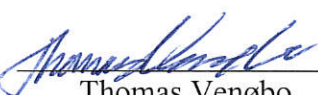
Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:



Martin Walsøe (formand)

Martin Kaimar

Nikolaj Engrob

Thomas Venøbo

Maria Anastacia Grande

Andelsboligforeningen Nørre Allé 13 - 13H

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2013

Disponible beløb

Uudnyttet kassekredit	2.301.193	
Tilgodehavende beboere	398.413	
Inkassosager	10.923	
Mellemregning med fraflyttede	151.982	
Mellemregning med bestyrelsen	5.803	
Forsikringssager	43.600	
Periodeafg	43.456	
Varmeregnskab	92.693	3.048.063

Diverse gældsposter

Forudbetalt boligafgift	7.721	
Deposita	80.356	
Skyldig salgsafregning	380.000	
Anden gæld	46.356	-514.433

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013 2.533.630

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 1. JANUAR 2013 1.444.826

Årets likviditetsmæssige overskud 1.088.804

Ændring i andelskapital 0

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2013 2.533.630

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
UDENBYS KLÆDEBO**

N a v n o g h j e m s t e d

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

F o r m å l

§ 2.

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Nørre Allé 13-13G, 2200 København N.

M e d l e m m e r

§ 3.

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver myndig person, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid værende indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

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

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

(3.5) Som medlem kan endvidere optages forældre til eller børn af en person, som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og fremlejer boligen af andelshaveren, jf. § 11, stk. 4.

(3.6) Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er fraværende, jf. § 11.

(3.7) Såfremt en udlejet bolig blive ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre der er tale om den sidst udlejede lejlighed.

I n d s k u d

§ 4.

(4.1) Indskud udgør 700,- kr. pr. m², således som disse er fastsat ved stiftelsen.

(4.2) Indskuddet skal betales kontant. Ved senere indtræden betales et ekspeditionsgebyr ifølge sædvanlig praksis.

(4.3) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

H æ f t e l s e

§ 5.

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

A n d e l

§ 6.

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter, for alle boligerne, sådan som det blev

vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

(6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(6.4) 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.

B o l i g a f t a l e

§ 7.

(7.1) Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

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

B o l i g a f g i f t

§ 8.

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen. Andelshavere, der ved indtræden i andelsboligforeningen har en leje, der overstiger kr. 503 pr. m² p.a., betaler et såkaldt "Tillæg". Tillægget, der udgør forskellen mellem den reelle leje – ekskl. eventuelt tillæg som følge af aftalt boligforbedring eller eventuelt tillæg for individuel forbedring samt ekskl. udgift til varme og eventuel antenne – pr. m² p.a. og kr. 503 pr. m² p.a., forfalder månedsvis forud. Tillægget bortfalder efter 10 år at regne fra 1. november 2005 – og betales således sidste gang den 1. oktober 2015. Andelshaveren er til enhver tid berettiget til at indfri de tillæg, som er beskrevet i denne bestemmelse (paragraf). Indfrielsen sker ved betaling af resttillægget diskonteret med den til en-

hver tid værende kassekreditrente i foreningen. Hvis andelsboligforeningen på tidspunktet for indfrielsen ikke har en kassekredit diskonteres resttillægget på følgende prioriterede måde:

1. Med rentesatsen på foreningens fastforrentede lån i realkreditinstitut.
2. Med rentesatsen på det af foreningens variabelt forrentede realkreditlån, som har den laveste rentesats.
3. Med en rentesats fastsat af bestyrelsen.

Indtil tillægget er bortfaldet eller indfriet, er andelshaveren, ved salg af andelen ikke berettiget til at kræve betaling for (rest)værdien af forbedringen, der knytter sig til tillægget.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem basisboligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

(8.3.) Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge den til enhver tid gældende lejelov kan opkræves ved for sen betaling af leje.

(8.4) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde kan 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.

(8.5) På begæring af mindst tre fremmødte andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5% af en årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10% af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

(8.6) Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

(8.7) Andelshaverne (min. 1 person pr. andel) er forpligtet til at deltage i 2/3 af de årlige beboerarbejdsdage. Alternativt er andelshavere forpligtet til at udføre andre opgaver på et andet tidspunkt eller at betale det af generalforsamlingen fastsatte udeblivelsesgebyr. Andelshavere, som efter en lejlighedssammenlægning har overtaget 2 andele, er kun pligtige til at deltage med én person til arbejdsdagen.

Vedligeholdelse

§ 9.

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler 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 (men ikke etageadskillelsen) og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2) 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, 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.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaverne har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

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

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden 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, jf. § 20.

Forandringer

§ 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer, der kræver myndighedsgodkendelse skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger inden den bringes til udførelse og skal godkendes af bestyrelsen inden udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser.

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

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor anmeldelse eller byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller der kræves tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal anmeldelsen/tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal eventuel ibrugtagningstilladelse forevises.

F r e m l e j e

§ 11.

(11.1) 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. 2-4.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller –låne sin bolig i op til i alt 3 år med bestyrelsens tilladelse.

(11.3) I forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse indrømmes der en særskilt ret til tidsubegrænset fremleje for de andelshavere, der meldte sig ind i andelsboligforeningen ved stiftelsen. Denne tidsubegrænsede ret til fremleje bortfalder ved senere overdragelse af andelen. For denne ret til tidsubegrænset fremleje gælder at de oprindelige andelshavere efter den 2. oktober 2013 alene kan fremleje/fremlåne sin bolig i 3 år. Efter de 3 år ophører retten til tidsubegrænset fremleje og retten til tidsubegrænset fremleje ophører ligeledes hvis det eksisterende fremlejemål/fremlån ophører.

(11.4) Fremleje kan ikke tillades efter dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo andelslejligheden minimum et år før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Andelshaveren skal oplyse sin midlertidige adresse til bestyrelsen.

(11.5) Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(11.6) En andelshaver må tidsubegrænset udleje sin andel til et eller flere biologiske børn og forældre. Ved ophør af et sådant fremlejemål og såfremt andelshaveren ikke flytter ind i lejligheden, er andelshaveren forpligtet til at sælge lejligheden inden 6 måneder.

H u s o r d e n

§ 12.

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 13.

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Når en lejelejlighed bliver ledig skal fortrinsret til at overtage lejligheden som andel og bolig gives i nedenstående rækkefølge

- A) Til andelshavere, der er indtegnet på en **intern venteliste** hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.
- B) Hvis ingen på den interne venteliste ønsker at købe den tomme lejelejlighed som andel, tilbydes lejligheden, i form af andel, til en person der står på en **ekstern venteliste**, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Berettiget til at stå på den eksterne venteliste er personer, som er anvist af andelshavere i foreningen. Hver andel har alene ret til at have én person anvist på listen.

Pris

§ 14.

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående 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, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensyntagen til maskinernes alder og forventede normal levetid.

(14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Der udarbejdes en vurderingsrapport af en autoriseret vurderingsmand som udpeges af bestyrelsen. Udgiften til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver. Vurderingsmanden fastsætter selv sit honorar. Såfremt der foreligger en nylig vurdering, og der ikke siden er foretaget forbedringer, kan en vurdering udelades.

(14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde

§ 15.

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

(15.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, referat fra andelsboligforeningens senest afholdte ordinære generalforsamling og referater fra eventuelt senere afholdte ekstraordinære generalforsamlinger, vedligeholdelsesplan (såfremt en sådan er udarbejdet), senest udarbejdede energimærkning, nøgleoplysningsskema om andelsboligforeningen, nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig, erklæring fra andelsboligforeningen, hvis der er sket væsentlige ændringer i nøgleoplysningerne siden seneste godkendte regnskab eller seneste nøgleoplysningsskema fra andelsboligforeningen. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

(15.3) Nøgleoplysningerne om andelsboligforeningen samt erklæringen om eventuelle væsentlige ændring i nøgleoplysningerne skal foreningen indberette til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at overdrager har anmodet foreningen herom. Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg skal foreningen udlevere til overdrageren senest 10 arbejdsdage efter, at foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre m.v.

(15.4) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i Andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til el-syn og vvs-syn.

(15.5) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.6) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(15.7) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.8) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.9) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16.

(16.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

D ø d s f a l d

§ 17.

(17.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(17.2) Hvis ægtefællen ikke ønsker at benytte sin ret, har ægtefællen ret til at indstille hvem der skal overtage andel og bolig.

(17.3) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
- C) Afdødes børn og forældre.
- D) Personer som af afdøde ved testamente eller ved anmeldelse overfor bestyrelsen er berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(17.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 5-9 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(17.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt foreningen, bestemmer bestyrelsen, 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 § 15.

Samlivsophævelse

§ 18.

(18.1) 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.

(18.2) 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.

(18.3) 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 § 18, stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 5-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

O p s i g e l s e

§ 19.

(19.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 18 om overførsel af andelen.

E k s k l u s i o n

§ 20.

(20.1) 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, jf. § 9.
- 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.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

(20.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

(20.4) Såfremt det/de børn eller forældre, der udlejes til, jf. § 11, stk. 4, gør sig skyldig i forhold, som er nævnt i stk. 1, kan forældrenes eller børnenes boligret tillige med medlemskab bringes til ophør af bestyrelsen med et af denne fastsat varsel eller eventuelt uden var-

sel, på samme måde, som hvis det var andelshaveren, der havde gjort sig skyldig i de i stk. 1 nævnte forhold.

Ledige boliger

§ 21.

(21.1) 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 §§ 16, 17 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter § 13, stk. 2. Såfremt ingen kandidater indstilles efter disse regler, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

Generalforsamling

§ 22.

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med 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 og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m. v

§ 23.

(23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 72 timer før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(23.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 24.

(24.1) 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.

(24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem basisboligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af basisboligafgiften på mere end 20 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 20 % af den hidtidige basisboligafgift, 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 de afgivne stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtaget med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

(24.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 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 4/5 af de repræsenterede stemmer uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Dirigent m. v.

§ 25.

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(25.2) Der skrives protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten, referenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

§ 26.

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

(26.2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27.

(27.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

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

(27.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen 1-2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(27.5) 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 en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(27.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(27.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted 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.

M ø d e r

§ 28.

(28.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

(28.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(28.4) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, når der er behov herfor eller når et medlem af bestyrelsen begærer det.

(28.5) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er tilstede.

(28.6) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Tegningsret

§ 29.

(29.1) I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. § 26 stk. 2.

Administration

§ 30.

(30.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator som har tegnet ansvars- og kautionsforsikring 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.

(30.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3-5 finder da anvendelse.

(30.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning 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.

(30.4) Bestyrelsen kan helt eller delvist 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.

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

Regnskab

§ 31.

(31.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/1 - 31/12.

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

Revision

§ 32.

(32.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 33.

(33.1) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 34.

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

(34.2) 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 **foreløbigt** vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 16. juni 2014

I bestyrelsen:

Bilag 3

Forslag fra Peter Lykke Bundgaard:

1) Forslag om opsigelse af "Fejekosten", herunder snerydning.

Alle opgange foretager selv rengøring af opgange.

Arbejdsgruppe foretager snerydningen.

Besparelse 184.000 kr. om året.

2) Hensættelse af penge til bekæmpelse af svamp i kældre.

3) Forslag om stigning i boligafgift med 3 %, da vi mangler penge til at afdrage på gæld i nærmeste fremtid, samt for at sikre, at der er penge om 10 år på kontoen, når vi skal afdrage restgæld. Dette også af hensyn til at moderniseringsafgift bortfalder i oktober 2015.

4) Forslag om afskaffelse af mulighed for knopskydning, samt forslag om indretning af opbevaringsrum på loftet.

5) Forslag om forhøjelse af beløb for udeblivelse på arbejdsweekender. Beløbet ændres til kr 500/måned.

6) Orientering om nye vandmålere

7) Orientering om bandebekæmpelse på Nørrebro

8) Forslag om isolering af lofter til kr.152.000."