

VEDTÆGTER

For

A/B Lundbis

(Andelsboligforeningen
Lundbyesgade 7, 7A
og Bissensgade 18)

2018

Vedtægter

2018

A/B Lundbis

(Andelsboligforeningen Lundbyesgade7, 7A og Bissensgade 18)

§ 1 Navn og hjemsted

1.1

Foreningens navn er A/B Lundbis.

1.2

Foreningens hjemsted er i Århus Kommune.

§ 2 Formål

2.1

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 2026_1, Århus By grunde. Lundbyesgade 7, 7a og Bissensgade 18

§ 3 Medlemmer

3.1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdig med bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.

3.2

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

3.3

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

3.4

Som andelshaver kan 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 hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag 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.

3.5

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

§ 4 Indskud

4.1

Ved optagelsen af et 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. Alle 30 andele har ens indskud.

§ 5 Hæftelse

5.1

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen.

§ 6 Andel

6.1

Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold imellem 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 §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

6.3

Andelsboligen 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 til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. 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.

§ 7 Boligaftale

7.1

En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

§ 8 Boligafgift

8.1

Boligafgiften fastsættes af generalforsamlingen og er bindende for alle medlemmer.

8.2

Boligafgifterne skal fastsættes således, at foreningen af sine indtægter kan afholde løbende driftsudgifter, betale afdragene på prioriteter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedstandsættelser og lignende.

8.3

Boligafgiften for de enkelte lejligheder reguleres således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

Udregning er lavet efter følgende model:

Lundbyesgade 7 samlet 710m², pr. lejlighed tv. og th. 71m²

Lundbyesgade 7A samlet 715m², pr. lejlighed tv. 65m² og th. 78m²

Bissensgade 18 samlet 710m², pr. lejlighed tv. 74m² og th. 68m².

8.4

Boligafgiften betales månedligt forud den 01 hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 Vedligeholdelse

9.1

Andelshaveren har pligt til at vedligeholde sin lejlighed. Denne pligt gælder al indvendig vedligeholdelse, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer.

9.2

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke indenfor fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jvf. § 20.

9.3.1

Ved ind- og udflytning af en lejlighed skal der holdes et eftersyn af lejligheden. Ved dette eftersyn vil fejl og mangler blive noteret i en synsrapport. Den færdige synsrapport skal underskrives af både ind- og udflytter og et bestyrelsesmedlem. Efter underskrivelse har indflytter 3 uger til at komme med tilføjelser om fejl og mangler som ikke blev opdaget under synet. Bestyrelsen vil vurdere om disse undsigelser er rimelige og i bekræftende fald hvad der skal foretages. Rapporten bruges, ved fraflytning som belæg for lejlighedens stand ved overdragelse.

9.3.2.1

Andelshaveren er ved fraflytning forpligtiget til at erstatte eller reparere fejl og mangler som er et resultat af misligholdelse og forsømmelighed under beboelsen af lejligheden. Andelshaveren har ikke erstatningspligt over for slitage forårsaget af almindelig brug af lejligheden.

9.3.2.2

Lejligheden skal afleveres i rengjort tilstand. Dette indebærer at der er gjort rent i køkken og på badeværelse samt at der er fejjet og/eller støvsuget i resten af lejligheden.

9.3.2.3

Ved manglende rengøring og/eller fejl som sælger er ansvarlig for, kan bestyrelsen afkræve et beløb for rengøring og/eller istandsættelse.

9.3.2.4

Ved uenighed om hvorvidt fraflytter er ansvarlig for en eventuel fejl eller mangel afgøres sagen af bestyrelsen, der for de implicerede parter regning kan indkalde en syns- og skønsmand.

9.4

Andelshaverne har krav på at få specificeret, hvilke krav der stilles til almindelig vedligehold af lejligheden, og hvad der vil blive betragtet som forsømmelighed. Denne udleveres som foreningens interne ABF-info.

§ 10 Forandringer

10.1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse.

Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

10.2

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

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning."

10.3

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

10.4

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

§ 11 Fremleje

11.1

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse,

forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

11.3

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

§ 12 Husorden

12.1

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

12.2

Der må holdes kæledyr i lejlighederne, hvis de ikke er til gene for andre andelshavere. Er kæledyret til gene, må ejeren af kæledyret bortskaffe det. Gene forstås som, støjende adfærd, indtrængen i andres lejligheder uden tilladelse samt dets ekskrementer på fællesarealerne.

12.3

A/B Lundbis har en husorden, som er regler i foreningen, den kaldes ABF-INFO. Den kan udleveres af bestyrelsen eller udskrives fra hjemmesiden.

§ 13 Overdragelse af andel

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal det meddeles bestyrelsen skriftligt senest 3 måneder fra den første i en måned før fraflytningen. Andelsoverdragelsen skal ske efter reglerne i § 13.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives inden 3 uger.

13.2

Overdragelse af lejlighed sker efter følgende procedure:

i. Efter opsigelse af lejlighed skal bestyrelsen forespørge om andre af andelshaverne ønsker at flytte til den opsagte lejlighed. Er dette tilfældet, er det den så ledige lejlighed den ny andelshaver kan flytte ind i. Skulle flere ønske den opsagte lejlighed, træder anciennitetsprincippet i kraft. Hvis den interne rokade frigør en stor lejlighed (2½ eller 3 vær), skal den store lejlighed tilbydes næste andelshaver i anciennitetsrækkefølgen blandt dem der har søgt den ledige lejlighed. Vedkommende får en dag til at sige ja eller nej til at overtage lejligheden. Den lejlighed der herefter bliver ledig, sælges eksternt.

ii. Bestyrelsen indkalder skriftligt indstillinger til overtagelse af den ledige andel og lejlighed. Hver andel er berettiget til at indstille 1 kandidat. Den nye andelshaver findes herefter ved simpel lodtrækning mellem kandidaterne. Lodtrækningen foretages af bestyrelsen, men enhver andelshaver, som har ønske herom er berettiget til at overvære lodtrækningen.

iii. Er der ingen indstillinger fra andelshaverne, vil bestyrelsen være behjælpelig med at finde andre købere. Hvis dette imidlertid mislykkes, er det den fraflyttende andelshaver, der er ansvarlig for salget af sin andel.

iv. Hvis en anden andelshaver jfr. pkt. 1 ønsker at overtage en fraflyttende andelshavers lejlighed, og der ikke er nogen indstillinger fra andre andelshavere, påhviler det andelshaveren, der ønsker at flytte lejlighed at finde en køber til den ledige andel. En andelshaver kan dog kun i en kort periode, max. 3 mdr. eje to andele i foreningen, hvor efter den ene skal afhændes til højeste bud, dog max. den

fastsatte andelspris og prisen for forbedringer.

v. Den fraflyttende andelshaver kan indstille en person til at overtage andelsboligen, hvis ingen ønsker at overtage boligen efter de forudgående bestemmelser.

§ 14 Pris på andel

14.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.1.2. Bestyrelsen kan kun godkende rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

14.1.1

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven, og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

14.1.2

Godkendte forbedringer i lejligheden der strækker sig ud over almindeligt vedligehold, er berettiget til godtgørelse af den nye brugsretsindehaver ved fraflytning. Andelshaveren kan ved henvendelse til bestyrelsen få rede på, hvilke forbedringer der er godtgørelsesberettiget.

14.1.3

Alle godkendte forbedringer afskrives med 10 % p.a. af nyprisen.

14.1.4

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Vurderingshonoraret betales af sælger.

§ 15 Fremgangsmåde ved salg

15.1

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. 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, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

15.2

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager

og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

15.3

Overdragessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

15.4

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 sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

15.5

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 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.

15.6

Overdragessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16 Garanti for lån

Udgår, vi har ingen tilbage med garanti for lån

§ 17 Dødsfald

17.1

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

17.2

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje, samt til personer, som af den afdøde Andelshaver overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

17.3

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest d. 1. i den måned, der indtræder næst efter 6 måneders dagen efter dødsfaldet. Er der ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 18 Samlivsophævelse

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 lejligheden.

18.1.1

Reglerne i § 18.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt,

såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste to år før samlivsophævelsen.

18.2

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, hvor begge ægtefæller har været delandeshavere i mere end to år, kan den delandeshaver der fraflytter, få fortrinsret til køb af en ny andel. Den delandeshaver der køber en ny andel, har forud for købet af ny andel ingen anciennitet.

18.2.1

Reglerne i § 18.2 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt.

18.3

Hvis flere delandeshavere ønsker at købe en ledig andel, så tilfalder andelen den delandeshaver der har været medlem af andelsforeningen i længst tid.

§ 19 Opsigelse af andel

19.1

Andelshavere kan ikke opsig deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 20 Eksklusion af foreningen

20.1

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

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

ii. Udgår

iii. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse, inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

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

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

vi. 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 § 17.

§ 21 Generalforsamling

21.1

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

21.2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

i. Valg af dirigent.

ii. Bestyrelsens beretning.

iii. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

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

v. Forslag

vi. Valg af bestyrelsen.

vii. Eventuelt.

21.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når generalforsamlingen eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator

forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22 Indkaldelse m. v.

22.1

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

22.2

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

22.3

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

22.4

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der beboer lejligheden sammen med andelshaveren. 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.

22.5

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 en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23 Flertal

23.1

Generalforsamlingen tager beslutninger ved simpelt flertal, undtagen dog hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, eller have afgivet fuldmagt.

23.2

Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelser er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

23.3

Ændringer af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

23.4

Beslutning 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 forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret

§ 24 Dirigent m. v.

24.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

24.2

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

§ 25 Bestyrelse

25.1

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

§ 26 Bestyrelsesmedlemmer

26.1

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 - 4 øvrige medlemmer efter Generalforsamlingens beslutninger.

26.2

Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

26.3

De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

26.4

Generalforsamlingen vælger desuden en eller to bestyrelsessuppleanter.

26.5

Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.

26.6

Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor den lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

26.7

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en kasserer og diverse ansvarsposter.

26.8

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden vælges internt i bestyrelsen en ny formand i hans sted, indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden ind til næste ordinære generalforsamling.

§ 27 Møder

27.1

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

27.2

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 Tegningsret

28.1

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 Administration

29.1

Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

29.2

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver

§ 30 Regnskab

30.1

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

30.2

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jvf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

30.3

Udgår.

30.4

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

§ 31 Revision

31.1

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

31.2

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

§ 32 Opløsning

32.1

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

32.2

Efter realisationen af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer i forhold til andelens størrelse.

Således vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamlinger, den 17. maj 2004, 25. oktober 2004, 2. maj 2005, 10. maj 2006, maj 2007, 5 maj 2010, 17 juni 2015, 17 januar 2017 og 10 april 2018

Formand:

Morten Nielsen

Bestyrelsesmedlemmer:

Anne Marie Hermansen

Jette Sander-Larsen

Karen Haagensen
