VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Thulens Hjørne af 1980

Navn og hjemsted

§1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Godthåbsvej 54-56/Ærøvej 2.

stk. 2. Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

Formål

§2. Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 fg Frederiksberg, beliggende Godthåbsvej 54-56/Ærøvej 2.

Medlemmer

§3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en i foreningens ejendom, eller en indehaver af en forretning og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én beboelseslejlighed i foreningen og er forpligtet til at bebo lejligheden, medmindre andelshaveren midlertidigt er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

stk. 5. Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som lejlighed for en ejendomsfunktionær.

Stk. 6 Et medlem, der har overtaget en andel og lejlighed med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 lejligheder i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejder være indsendt til kommunen. Den sammenlagte lejlighed betragtes som værende en andelsbolig, hvortil der svarer en andel og én stemme. Lejligheden kan ikke opdeles på ny.

Indskud

§ 4. Indskud for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør et beløb, der svarer til 12 måneders boligafgift, således som denne er fastsat ved stiftelsen.

stk. 2. Ved optagelse som nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

Hæftelse

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

stk. 2. For lån i de kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6. 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 mellem andelene kommer til at svare til lejlighedens lejeværdi.

stk. 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

stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes §14 og §15. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og særlig tilpasset eller installeret inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

stk. 4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Andelsbevis vedrørende en erhvervsandel udstedes til forretningsindehaveren. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen eller foreningens administrator udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

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

stk. 2. En beboelseslejlighed må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 8. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

stk. 3. Erhvervsboligafgiftens størrelse kan, efter generalforsamlingens beslutning, fastsættes efter en anden fordeling end efter stk. 2, således at erhvervsboligafgiften ikke ligger væsentligt under lejeniveauet i kvarteret.

Vedligeholdelse

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

stk. 2. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til lejligheden med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, altaner, terrasser, have og vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

stk. 3. En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

stk. 4. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel vedligeholdelsesplan.

stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

Forandringer

§ 10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i lejligheden. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

stk. 2. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

stk. 3. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

Fremleje mv.

§ 11. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af sin beboelseslejlighed til andre end medlemmer af sin husstand ud fra reglerne specificeret i stk. 2-4. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

stk. 2. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse i op til 2 år, hvis andelshaveren er midlertidigt fraværende grundet sygdom, institutionsanbringelse, studieophold, militærtjeneste eller forflyttelse i forbindelse med arbejde.

stk. 3. En andelshaver er berettiget til at fremleje sin lejlighed i det antal måneder, andelshaveren har beboet sin lejlighed efter indflytning eller sidste fremleje, dog højst 2 år.

stk. 4. Fremleje eller lån af enkelte værelser er tilladt, så længe andelshaveren selv beboer andelen. Aftaler om fremleje eller udlån af enkelte værelser skal blot meddeles bestyrelsen og kræver ingen godkendelse.

stk. 5. For erhvervsandele er der fri afståelsesret.

stk. 6. For erhvervsandele er der hel eller delvis bortforpagtning.. Bestyrelsen skal godkende forpagteren og betingelserne for forpagtningsaftalen. Godkendelse skal gives, medmindre der er saglig grund til andet.

Husorden

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

stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse

§ 13. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel af lejlighed skal gives i nedenstående:

a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af lejlighed, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

b) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning.

c) Andre andelshavere efter anciennitet, anciennitet nulstilles ved andelsskift. Bestyrelsen sørger for at der foreligger en opdateret anciennitets liste.

d) Alle andelshavere bliver opskrevet på en fælles liste, og når en andelshaver ønsker at fraflytte foreningen,

kan den andelshaver, som står øverst på listen, indstille en person som køber til den ledige andel, skulle den øverste ikke ønske at indstille nogen, går retten så videre til den næste på listen osv. Når en andelshaver har indstillet en person til en andel, og denne er indgået i foreningen som andelshaver, vil den andelshaver, som indstillede, blive rykket ned i bunden af listen. Når en andelshaver skal sælge sin andelslejlighed, udtræder vedkommende selv af den fælles liste, når lejligheden sættes til salg.

e) Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

Pris

§ 14. Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen skal kun godkende rimelig pris og højest et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

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 eventuel prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have fastsat en højere pris.

b) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med et fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

c) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

d) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

stk. 2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra b – d fastsættes efter konkret vurdering af bestyrelsen, på baggrund af en besigtigelse af lejligheden, med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation (ABF) som vejledende. Bestyrelsen fastsætter anskaffelsesprisen for eget arbejde til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt lejligheden 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.

stk. 3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed 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.

stk. 4. Ved salg af lejligheder skal der foretages syn af professionel syns- og skønsmand, udpeget af bestyrelsen. Syns – og skønsmanden udarbejder rapport til brug for fastsættelse af eventuelle forbedringer, inventar, løsøre og evt. fradrag. Syn – og skøn skal altid foretages ud fra ABF´s retningslinjer.

stk. 5. Udgift til forbedring af eventuel manglende vedligeholdelse af lejligheden modregnes i provenuet.

stk. 6. For forretningslokaler kan der ved afståelse ydes sædvanlig goodwill.

stk. 7. Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker, som betales af sælger, og i de lejligheder, hvor der ikke i forvejen er opsat HFI-relæ, skal der opsættes HPFI-relæ, der betales af køber og kan medtages som forbedring. Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages VVS-eftersyn af en autoriseret vvs-installatør, som betales af sælger. Bestyrelsen udpeger el- og vvs-installatør, som skal benyttes ved salg.

Fremgangsmåden

§ 15. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsbo-

liglovens bestemmelser om prisfastsættelse, straf samt oplysning om fortrydelsesret.

stk. 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.

stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant 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 provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver. 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.

stk. 4. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. 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 overdragelsen.

stk. 5. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af lejligheden skal denne over for bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. 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.

stk. 6 Overdragelsessummer med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtager fra erhververen.

Garanti for lån

§ 16. Stk. 1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 5 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21.

Stk. 2. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 3 Såfremt lån er optaget for et større beløb, end der efter tidligere § 16, stk. 2 kan garanteres for, skal garantien forstås som begrænset til en så stor del af den til enhver tid værende restgæld inklusive renter m.v., som svarer til det oprindelige garantibeløbs andel af lånets oprindelige hovedstol.

Ubenyttede boliger

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

Dødsfald

§ 18. I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældende eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og lejlighed 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 3 måneder.

c) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

d) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og lejlighed ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3 måneder efter dødsfaldet. Er 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.

Samlivsophævelse

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

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 lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

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

Opsigelse

§ 20. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 21. I det følgende tilfældet 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 trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut for hvilken forening har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 3.

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

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

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

f) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

stk. 2. Efter eksklusionen bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes

som bestemt i § 17.

Ledige boliger

§ 22. I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra b og c. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Generalforsamling

§ 23. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

stk. 2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. juni med følgende dagsorden:

01) Valg af dirigent.
02) Bestyrelsens beretning.
03) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
04) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
05) Forslag.
06) Valg af bestyrelsesmedlemmer.
07) Valg af en bestyrelsessuppleant.
08) Valg af repræsentant til gårdlauget.
09) Valg af repræsentantsuppleant til gårdlauget.
09) Valg af administrator.
10) Valg af revisor.
11) Eventuelt.

stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse m.v.

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

stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

stk. 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.

stk. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettiget kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Flertal

§ 25. Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelsen af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

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

Dirigent m.v.

§ 26. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

stk. 2. Sekretæren skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet skal tilstilles andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

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

Bestyrelsesmedlemmer

§ 28. Bestyrelsen består af en formand, en næstformand, en sekretær og yderligere to øvrige bestyrelsesmedlemmer.

stk.2. Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således af halvdelen af bestyrelsen afgår hver ordinær generalforsamling.

stk. 3. Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en bestyrelsessuppleant.

stk. 4. Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Såfremt en eller flere forretningsindehavere er andelshavere, skal der altid i bestyrelsen sidde en repræsentant for disse, såfremt der blandt forretningsindehaverne måtte være interesse herfor. Genvalg kan finde sted.

stk. 5. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en sekretær. Formanden konstitueres for et år ad gangen.

stk.6. 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 til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsesmøder

§ 29. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen 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 simpelt flerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

stk. 4. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

stk. 5. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

stk. 6. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

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

Gårdlaug

§ 31. Foreningen er pligtig til at være medlem af Gårdlauget Karré 2.

stk. 2. Generalforsamlingen vælger for 1 år ad gangen hhv. en repræsentant samt en repræsentantsuppleant til gårdlauget. Valgbare er medlemmer i henhold til § 28.

Administration

§ 32 Generalforsamlingen vælger en administrator til 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.

Regnskab

§ 33. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. januar – 31. december.

stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som en note i årsregnskabet.

stk. 3. Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

stk. 4. Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

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

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

Opløsning

§ 36. Opløsning ved likvidation forestås af 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.

Således vedtaget på Foreningens stiftende generalforsamling og på Foreningens ordinære generalforsamling den 9. maj

1995, og den 13. maj 1996, på Foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. september 1997, på Foreningens ekstraordinære generalforsamling den 28. juni 1999 og på Foreningens ekstraordinære generalforsamling den 21. juni 2001, på den ordinære generalforsamling den 26. april 2005, på den ekstraordinære generalforsamling den 28. juni 2006 samt på den ordinære generalforsamling den 21. maj 2007, samt på den ekstraordinære generalforsamling den 1. juli 2008, den ordinære generalforsamling den 28. maj 2009 og senest ordinære generalforsamling den 11.5.2010.

Underskrevet af den siddende bestyrelse d. 2011:

_____	_____	_____
Rasmus Sørensen	Kirsten Østergaard Martensen	Birgitte Heimer
_____	_____	_____
Lars Gregersen	Samuel Gustavsson	