

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

VEDTÆGTER

FOR

A/B TRØNEN

Indholdsfortegnelse:

Navn, hjemsted og formål	§§ 1 og 2	Side 2
Medlemmer	§ 3	Side 2
Indskud, hæftelse og andel	§§ 4, 5, 6 og 7	Side 2-3
Boligaftale	§ 8	Side 3-4
Boligaftgift	§ 9	Side 4
Vedligeholdelse m.v.	§ 10	Side 4-5
Forandringer	§ 11	Side 5
Udlejning m.v.	§ 12	Side 5-6
Husorden	§ 13	Side 6
Administration	§ 14	Side 6
Overdragelse af andelen	§ 15	Side 6-7
Overdragelsessum	§§ 16 og 17	Side 7
Fremgangsmåden	§§ 18, 19 og 20	Side 7-9
Dødsfald	§ 21	Side 9
Samlivsophævelse	§ 22	Side 9
Opsigelse	§ 23	Side 10
Eksklusion	§ 24	Side 10
Generalforsamling	§§ 25, 26, 27 og 28	Side 10-12
Bestyrelse	§§ 29, 30, 31 og 32	Side 12-13
Revision	§§ 33, 34 og 35	Side 13-14
Opløsning	§ 36	Side 14

VEDTÆGTER
for

Andelsboligforeningen "Trønen"

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen "Trønen".
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 135 m.fl. Utterslev, København, beliggende Ørnevej 36/Tranevej 19, 2400 København NV.

Medlemmer.

§ 3.

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages en person eller 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 anført i § 15.

stk. 2.:

Generalforsamlingen kan beslutte, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt om ejendomsfunktionærer kan optages som medlemmer i foreningen.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlem, udgør indskuddet kr. 105,00 pr. m², der betales kontant.

I indskuddet modregnes, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum og/eller forudbetaling og/eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

stk. 2.:

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 §§ 16 og 17 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun personlig solidarisk for pantegæld, der indestår i ejendommen samt for bankgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

stk. 2.:

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

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

Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi. Ved radikale ændringer kræves enstemmighed.

stk. 2.:

Såfremt foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag for andelsværdien, og ejendomsværdien falder ved meddelelse efter sidste ordinære generalforsamling, er bestyrelsen bemyndiget til at regulere andelsværdiberegningen uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling på basis af den nye ejendomsvurdering eller eventuelt på basis af indhentet mæglervurdering med henblik på at holde en stabil kronekurs.

§ 7.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

stk. 2.:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

stk. 3.:

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis, mod et gebyr, som fastsættes af bestyrelsen, og som opkræves af administrator.

Boligaftale.

§ 8.

Mellem foreningens bestyrelse og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale. Boligaftalen kan også omfatte pulterrum og kælderrum efter bestyrelsens nærmere fordeling.

stk. 2.:

Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af indmeldelsesbetingelserne, disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift.

§ 9.

Boligyldens størrelse for den samlede ejendom fastsættes af generalforsamlingen og fordeles på hver enkelt lejlighed efter lejlighedens bruttoareal. Dog stiger boligydelsen hvert år pr. 1. januar på grundlag af nettoprisindekset fra oktober til oktober. Stigningen beregnes procentvis for hvert point pristallet stiger.

stk. 2.:

Endvidere kan efter bestyrelsens beslutning eller efter begæring af $\frac{1}{4}$ af medlemmerne opkræves et bidrag til grundfond til imødegåelse af uventede ekstraordinære udgifter. Grundfonden skal svare til 2% af den til enhver tid kontante ejendomsværdi og kan opkræves over perioder på indtil 4 år. Andelen af grundfonden tillægges andelens værdi, jfr. §§ 16 og 17.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10.

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejlighederne med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som vedrører lejlighedens indvendige, individuelle installationer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Alle foreningens medlemmer har pligt til at deltage i fællesarbejde. Et særligt fællesarbejde er trappevask. Ved manglende udførelse af trappevask vil der blive opkrævet et standardgebyr, som fastsættes af bestyrelsen. Såfremt der ikke er udført trappevask 2 gange i træk, vil man blive slettet på listen, og skal derefter betale standardgebyret hver måned.

Manglende deltagelse i mindre fællesarbejder medfører ligeledes opkrævning af et standardbeløb som fastsættes af bestyrelsen. Fællesarbejder annonceres med mindst 1 måneds varsel.

Brugerne af fællesbadet skal selv holde det rent og deles om udgifterne til vandforbruget. Den ugentlig hovedrengøring af fællesbadet skal ske i weekenden og udføres på skift af de tilmeldte brugere. Se på vaskeriets opslagstavle, hvornår det er din tur. Man må gerne bytte weekend. Nye og

midlertidige brugere skal tilmelde sig hos formanden. Ved manglende udførelse af hovedrengøring, vil der blive opkrævet et standardgebyr som fastsættes af bestyrelsen.

stk. 2.:

Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem eller en lejer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

stk. 3.:

Beboerne i stuelejlighederne har som hovedregel ret til at disponere over den del af havearealerne, der ligger lige uden for deres lejligheder. Til gengæld har de pligt til at holde haverne i pæn stand, og således at der opnås et pænt helhedsindtryk.

I tilfælde af manglende eller utilstrækkelig vedligehold/pasning af haveareal og gentagne skriftlige påtaler kan bestyrelsen beslutte, at lade rettigheder og pligter overgå til andre beboere i ejendommen eller til foreningen.

Forandringer.

§ 11.

Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i lejligheden.

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

stk. 2.:

Forandringer, som griber ind i de fælles bygningsdele og installationer, skal fremover, inden de bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed og kan kun nægte godkendelse i relevante tilfælde.

I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, kan byggetilladelse desuden kræves forevist inden arbejdet iværksættes.

Udlejning m.v.

§ 12.

En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig fraværende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, med mindre salgsproces er i gang. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Andelshaveren skal inden udlån/fremleje foretages skriftligt meddele bestyrelsen til hvem, udlån/fremleje finder sted og vilkårene herfor. Bestyrelsen kan kræve et depositum til sikkerhed for opfyldelsen af enhver forpligtelse overfor foreningen og i relation til lejlighedens stand. Foreningen kan kræve en fremlejeafgift, som fastsættes af bestyrelsen.

En andelslejlighed må maksimalt udlånes i sammenlagt 1 år i løbet af en 5 års periode og maksimalt henstå ubeboet, fremlejes og udlånes i sammenlagt 2 år i løbet af en 5 års periode. Andelslejligheder skal som hovedregel bebos af andelshaveren. En andelslejlighed må ikke henstå ubeboet i mere end 6 måneder i sammenhæng uden bestyrelsens godkendelse.

Overtrædelse af paragraffen kan medføre eksklusion.

Bestyrelsen kan herudover tillade udlejning/udlån, såfremt bestyrelsen skønner det rimeligt, og eventuelt på nærmere præciserede betingelser, f.eks. fremlejeafgift.

Bestyrelsen kan nægte tilladelse til udleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller såfremt bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

stk. 2.:

Bestyrelsen kan nægte tilladelse til erhvervsmæssig drift, som af bestyrelsen skønnes at være til gene for beboerne.

Husorden.

§ 13.

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.. Indtil da er de regler, som måtte gælde på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen, fortsat gældende. Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke efter 7 dages anbefalet påkrav fra bestyrelsen eller fra administrator ophører, betragtes som væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen og medfører sanktioner som nævnt i § 24.

Administration.

§ 14.

Foreningen administreres af en ansvarsforsikret administrator efter foretaget valg på en generalforsamling.

Administrator forestår ejendommens sædvanlige økonomiske og juridiske drift.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator i tilfælde af dennes misligholdelse med administrationen. I øvrigt kan administrator opsiges med 3 måneders varsel til udløbet af et kvartal efter generalforsamlingens beslutning truffet ved simpelt flertal.

Overdragelse af andelen.

§ 15.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 21 og 22.

- a)
1. Til andelshavere, der er indtegnet på en intern sammenlægningsliste (jfr. pkt. 2 nedenfor), og som nabo eller over/underbo til den lejlighed, der er/bliver ledig.
 2. Der oprettes en særskilt intern sammenlægningsliste. Sammenlægningslisten administreres af administrationen på vegne af bestyrelsen. Sammenlægningslisten åbner for indtegning den 1. april 2011. En andelshaver indtegnes på sammenlægningslisten den hverdag, administrationen modtager anmodning om indtegning fra andelshaveren. Andelshavere indtegnet først på sammenlægningslisten går forud for andelshavere indtegnet senere. Andelshavere, der indtegnes på sammenlægningslisten samme dag, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de hver især har været andelshavere i foreningen. I tilfælde af, at to eller flere andelshavere måtte have samme anciennitet, afgøres tildelingen ved lodtrækning mellem de anciennitetsmæssigt ligestillede andelshavere. Lodtrækning foretages af bestyrelsen i overværelse af de anciennitetsmæssigt ligestillede andelshavere. Møder en andelshaver eller en person ved fuldmagt for denne ikke op til den af bestyrelsen indkaldte lodtrækning, vil lejligheden gå til den fremmødte andelshaver.
 3. Sammenlægning skal på tidspunktet for sammenlægning være i overensstemmelse med de på det tidspunkt gældende regler for sammenlægning af lejligheder udstedt af Københavns Kommune samt fra eventuelle øvrige myndigheder.
 4. Andelshaveren er selv ansvarlig for indhentelse af nødvendig godkendelse fra Københavns Kommune til planer for sammenlægningen, samt eventuelt øvrige relevante godkendelser fra andre myndigheder.
 5. Andelshaveren skal senest 6 måneder efter køb fremsende kommunegodkendte planer samt eventuelt øvrige relevante myndighedsgodkendelser til bestyrelsen. Bestyrelsen vil herefter foretage endelig godkendelse inden sammenlægningen påbegyndes. Inden da må sammenlægning ikke påbegyndes fysisk.

6. Andelshaveren er forpligtet til senest 12 måneder fra købsdatoen at have sammenlagt lejlighederne, så de fungerer som én samlet enhed. Herved forstås, at der er etableret gennemgang mellem de to lejligheder, f.eks. ved at væg er nedrevet og gulv etableret.

7. Ved sammenlægning af to andele vil der blive udarbejdet ét andelsbevis samt én huslejeopkrævning. Eventuelle udgifter i forbindelse med udarbejdelse af dokumenter m.v. afholdes af andelshaver.

8. Ved sammenlægning betales boligafgift efter areal/fordelingstal. Varme/vand betales efter forbrug for begge lejligheder.

9. Efter sammenlægning vil det ikke herefter være muligt at opdele lejligheden igen og eventuelt frasælge en del. Sammenlægning er endelig.

10. Opnås de nødvendige tilladelser til sammenlægning ikke, eller opfyldes de i pkt. 5 og/eller 6 anførte betingelser ikke, er andelshaveren forpligtet til at afhænde den senest erhvervede andel snarest.

11. Ejendommen må ikke komme til at bestå af mindre end 15 andele.

b)

Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Overdragelsessum.

§ 16.

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler herom.

§ 17.

En professionel vurderingsmand udpeget af bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver og efter forhandlinger med denne. Udgiften betales af sælger.

For så vidt angår erhvervslejemål kan medtages goodwill på opgørelsen.

stk. 2.:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af den professionelle vurderingsmand evt. fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af den professionelle vurderingsmand evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og den fremtidige andelshaver samt den professionelle vurderingsmand og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne som den professionelle vurderingsmand. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåden.

§ 18.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget og endvidere en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

stk. 2.:

Mellem sælger og køber oprettes, efter købers og bestyrelsens besigtigelse af lejligheden, en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.

stk. 3.:

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på standardformular.

stk. 4.:

Ejerskiftet berigtiges af administrator. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom.

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 arbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til administrator/subsidiært til foreningens pengeinstitut, som – efter fradrag af sine tilgodehavender, herunder eventuelle restancer og gældsbreve og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelle transporter, kautioner og garanterede lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver.

Administrator er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligydelse og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er bestyrelsen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav, f.eks. i anledning af mangler ved overtagelsen.

stk. 5.:

Såfremt køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelser gøres skriftligt gældende overfor såvel sælger som bestyrelse inden 14 dage efter, at manglerne er konstateret eller burde være konstateret, dog under alle omstændigheder senest 1 måned efter overtagelsen.

stk. 6.:

Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Sådanne krav skal i så fald fremsættes inden 14 dage efter at køber har fået mulighed for at opgøre kravet, jfr. ovenfor, stk. 5, og såfremt beløb skal tilbageholdes, jfr. stk. 6, da omgående.

stk. 7.:

Vedtægtsbestemmelserne vedrørende foreningens garantistillelse, kauitioner, transporter m.m. respekteres fortsat, såfremt de er etableret og noteret før 1. februar 2005.

§ 19.

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen, uanset eventuel venteliste, bestemme hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal se på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

§ 20.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem, som har været folkeregistertilmeldt i mindst 1 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

Dødsfald.

§ 21.

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle samlever gennem mere end 1 år eller ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

Endvidere har boet ret til at overdrage lejligheden til anden side, dog stadig forudsat bestyrelsens godkendelse, jfr. § 15. Overdragelsen skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet, i modsat fald disponerer bestyrelsen over lejligheden i henhold til § 19.

Samlivsophævelse.

§ 22.

Ved ophævelse af samliv mellem samleverne, som har haft fælles husstand i mindst 1 år, eller ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

stk. 2.:

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle eller samlever indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelser bevarer retten til boligen

Opsigelse.

§ 23.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-20 om overførsel af andel.

Eksklusion.

§ 24.

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligydelsen eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsiges lejemålet, herunder overtræder vedtægternes § 12, om udleje og fremleje.
5. Når et medlem gentagne gange groft overtræder husordnen, jfr. § 13.

Bestyrelsen kan under alle omstændigheder tage sociale hensyn ved beslutning om eventuel eksklusion.

stk. 2.:

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 19, jfr. § 15.

Endvidere kan bestyrelsen efter betaling af forfaldne ydelser mere end 3 hverdage efter forfaldsdag fastsætte et strafgebyr fastsat af bestyrelsen og maksimalt svarende til 4 gange lejelovens bestemmelser.

Generalforsamling.

§ 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften og andelskronen.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 1-2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

stk. 2.:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26.

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. Stiftende generalforsamling kan dog indkaldes med kortere varsel.

stk. 2.:

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det tillige er udsendt mindst 4 dage før generalforsamlingen.

stk. 3.:

Udover andelshaveren har administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaveren adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

stk. 4.:

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til en myndig person. Skriftlig afstemning skal ske, såfremt blot én stemmeberettiget forlanger det.

§ 27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. stk. 2, eller beslutninger efter § 6, 2. afsnit. Dog skal altid 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

stk. 2.:

Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af foreningsarbejder eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 30 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

stk. 3.:

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

§ 28.

Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden eller næstformanden og udsendes til samtlige medlemmer.

Bestyrelsen.

§ 29.

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger. Endvidere vælges 1-2 suppleanter.

§ 30.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer.

Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær og/eller kasserer.

Suppleanter kan deltage i bestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.

stk. 2.:

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

stk. 3.:

Formand og bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamlingen vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for ét år. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år ad gangen.
Genvalg kan finde sted.

stk. 4.:

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

stk. 5.:

Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer i samarbejde med administrator.

§ 31.

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

stk. 2.:

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.
Protokollen underskrives så vidt muligt af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

stk. 3.:

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, eller når et medlem af bestyrelsen eller viceværten begærer det. I sidstnævnte tilfælde har viceværten ret til at deltage i det pågældende bestyrelsesmøde.

stk. 2.:

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede, evt. ved fuldmagt. Ved stemmelighed er formandens, respektiv næstformandens, stemme afgørende. I øvrigt fremgår foreningens tegning af § 35.

Revision.

§ 33.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen, jfr. § 25, stk. 3.

Regnskabsåret er 1. januar til 31. december (kalenderåret).

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Revisor skal til brug for bestyrelsen føre revisionsprotokol, hvori han skal anføre, hvilke revisionsarbejder, der er udført, og hvilke mangler vedrørende bogholderi og regnskabsvæsen, der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning af et årsregnskab, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal den fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal så vidt muligt med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

§ 34.

Det reviderede underskrævede årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest samtidig med fremsendelse af eventuelle forslag til generalforsamlingen, jfr. § 26, stk. 2.

§ 35.

Foreningen tegnes udadtil af formanden og ét bestyrelsesmedlem eller næstformanden samt to bestyrelsesmedlemmer.

Denne tegningsret gælder også ved pantsætning af ejendommen.

I den daglige drift og i forhold af ikke afgørende betydning kan foreningen tegnes af formanden eller administrator hver for sig.

Opløsning.

§ 36.

Opløsning af 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 ordinære generalforsamling den 20. marts 1996 og senere (incl. seneste vedtagelse den 1. april 2008) samt foreningens ordinære generalforsamling den 25. marts 2009 og ekstraordinære generalforsamlinger den 18. maj 2010 samt den 26. april 2011.

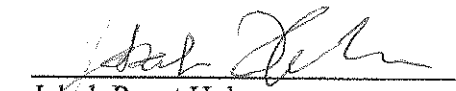
Tidligere vedtægter annulleres herved.

Som bestyrelse:


Henrik Gundersen


Mogens Karlsson


Charlotte Hersnæs


Jakob Præst Holm

