



Vedtægter – gældende for andelshavere, der er flyttet ind i AB Frederik efter 10. oktober 2019, og også gældende for de andelshavere, der gerne vil afgive deres oprindelige indstillingsret.

Frederiksberg, den 10. oktober 2019

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN FREDERIK

GODTHÅBSVEJ 11 A - 13 C & SINDSHVILEVEJ 10

MATR. NR. 57 aq, 57 ar og 57 as FREDERIKSBERG

Foreningen er stiftet den 9. maj 1984

Indholdsfortegnelse

§ 1: NAVN OG HJEMSTED	3
§ 2: FORMÅL	3
§ 3: MEDLEMMER	3
§ 4: INDSKUD	4
§ 5: HÆFTELSE	4
§ 6: ANDEL	4
§ 7: BOLIGAFTALE	4
§ 8: BOLIGAFGIFT	5
§ 9: VEDLIGEHOJDELSE	5
§ 10: FORANDRINGER	5
§ 11: FREMLEJE	5
§ 12: HUSORDEN	6
§ 13: OVERTAGELSE	6
§ 14: PRIS	7
§ 15: FREMGANGSMÅDE	8
§ 16: GARANTI FOR LÅN	9
§ 18: DØDSFALD	9
§ 19: SAMLIVSOPHÆVELSE	10
§ 20: OPSIGELSE	10
§ 21: EKSKLUSION	10
§ 22: GENERALFORSAMLING	10
§ 23: INDKALDELSE MV	11
§ 24: FLERTAL	11
§ 25: DIRIGENT MV	12
§ 26: BESTYRELSE	12
§ 27: BESTYRELSESMEDLEMMER	12
§ 28: MØDER	13
§ 29: TEGNINGSRET	13
§ 30: ADMINISTRATION	13
§ 31: REGNSKAB	14
§ 32: REVISION	14
§ 34: OPLØSNING	14

§ 1: NAVN OG HJEMSTED

1.1

Foreningens navn er FREDERIK.

1.2

Foreningens hjemsted er Godthåbsvej 11 og 13 samt Sindshvilevej 10, Frederiksberg.

§ 2: FORMÅL

2.1

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 57 aq, 57 ar og 57 as Frederiksberg.

§ 3: MEDLEMMER

3.1

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed.

3.2

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.

3.3

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

Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed

3.4

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

Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed

3.5

Hver andelshaver må ikke benytte mere end en bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, dog jf. § 11.

Ovenstående vedrørende beboelse af bolig gælder kun andelshavere med beboelseslejlighed

3.6

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4: INDSKUD

4.1

Indskuddet fastsættes på grundlag af de enkelte lejligheders bruttoetageareal.

4.2

Indskuddet skal betales kontant. Ved optagelse af et nyt medlem skal der udover indskuddet indbetales et tillægsbeløb, således at indskuddet plus tillægsbeløbet svarer til den pris, som efter paragraf 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5: HÆFTELSE

5.1

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, dog jf. stk. 2.

5.2

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

5.3

Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6: ANDEL

6.1

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres kontante indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, såfremt den samtidigt med kvalificeret majoritet beslutter at andet end bruttoetagearealet skal lægges til grund.

6.2

Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution og andelen kan ikke pantsættes. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende efter overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i 13-19.

6.3

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

§ 7: BOLIGAFTALE

7.1

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

§ 8: BOLIGAFGIFT**8.1**

Afgiften for brugen af lokaler (boligafgift) fastsættes af generalforsamlingen, dog således at bestyrelsen er bemyndiget til at forhøje den samlede årlige boligafgift med indtil 15% for samtlige medlemmer, såfremt der efter en generalforsamlingsfastsættelse konstateres væsentlige udgiftskrævende forhold.

8.2

Boligafgiften på beboelseslejligheder fordeles som udgangspunkt i forhold til de enkelte lejligheders bruttoetageareal. Boligafgift for erhvervsandele betales pr m² i forhold til fordelingstal, der er fastsat individuelt i oprindelig boligaftale for hver enkelt erhvervsandel.

§ 9: VEDLIGEHOLDELSE**9.1**

Som hovedregel gælder, at al vedligeholdelse inden i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde. I "Vedligeholdelsesstandard for boliglejemål" er der som tillæg til ovenstående specificeret hvorledes vedligeholdelsen af bygningsdelene i lejlighederne deles mellem andelshaveren og foreningen.

9.2

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor nærmer fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jvf. paragraf 21.

§ 10: FORANDRINGER**10.1**

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

10.2

Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11: FREMLEJE**11.1**

En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde må fraflytte sin lejlighed for en periode på max 2 år. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum seks måneder, før ny fremleje kan godkendes. Det er ikke tilladt at leje sin andelslejlighed helt eller delvist ud for at drive noget, der minder om hoteldrift/erhverv igennem diverse boligportaler.

11.2

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

11.3

Tilladelse til fremleje udover 2 år kan under særlige omstændigheder gives af bestyrelsen ved ansøgning herom.

§ 12: HUSORDEN

12.1

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

§ 13: OVERTAGELSE

13.1

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er denne berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i beboelseslejligheden eller overtager erhvervslejligheden. Ved overdragelse af beboelseslejligheder skal reglerne § 13 stk. 2 følges. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives

13.2

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

13.2.1

Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en nærtstående, der i forvejen bebor lejligheden, eller en person med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- og ned- stigende linje, herunder søskende,

13.2.2

Andelshavere opskrevet på foreningens interne venteliste. Alle andelshavere har mulighed for at skrive sig op på den interne venteliste. Den, der er indtegnet først på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten til at erhverve en andelsbolig ved intern flytning er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på den interne venteliste. Undtagelsen er par 13.3. Er ingen på den interne venteliste interesseret i at købe andelslejligheden, har andelshaveren lov til at sætte den til salg jf. 13.2.3,

13.2.3

Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

13.3

Såfremt en andelshaver via den interne venteliste erhverver en anden andelslejlighed med henblik på at sammenlægge to lejligheder, har andelshaveren ret til at beholde sin nuværende andel. Den endelige

sammenlægning skal finde sted inden for 6 måneder efter overtagelsen. Lykkes sammenlægningen ikke, skal en af lejlighederne først sættes til salg til de indtegnede på den interne venteliste. Er ingen på den interne venteliste interesseret i at købe andelslejligheden, har andelshaveren lov til at sætte den til salg jf. 13.2.3.

§ 14: PRIS

14.1

Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en 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.

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende 3 værdier:

14.1.1.a

Anskaffelsesprisen,

14.1.1.b

Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant,

14.1.1.c

Ejendomsværdien ved seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de 2 seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videreudvikling i priserne på udlejningsejendomme.

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

14.1.2

Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

14.1.3

Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.

14.1.4

Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyntagen hertil.

14.1.5

Værdien af erhvervsvirksomhed, herunder goodwill, driftsmidler, varelager og lign, der sædvanligt indgår i overdragelse af en erhvervsvirksomhed.

14.2

Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

14.3

Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejlighed indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede 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.

§ 15: FREMGANGSMÅDE

15.1

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand og eventuel erhvervsvirksomhed. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

15.2

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

15.3

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives.

15.4

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Bestyrelsen kan til dækning af udgifter i forbindelse med udbedring af skjulte fejl og mangler tilbageholde op til 3 % af overdragelsessummen i 1 måned.

15.5

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, bortset fra aktiver, der er overdraget i forbindelse med overdragelse af erhvervsvirksomhed, jvf. § 14, stk. 1.5.

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

§ 16: GARANTI FOR LÅN

16.1

Erhververen af en beboelseslejlighed kan forlange, at foreningen over for et pengeinstitut yder garanti for et lån til delvis finansiering af overdragelsessummen.

16.2

Vilkår for garantien følger de i lovgivningen til enhver tid gældende regler.

16.3

Lånets forrentning må ikke overstige pengeinstitutts sædvanlige rente på boliglån.

16.4

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

16.5

I tilfælde af at 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 4 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 om eksklusion.

16.6

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på salg af lejligheden er indbetalt, men dog senest 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.

§ 17

17.1

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, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted, som anført i § 15.

§ 18: DØDSFALD

18.1

I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en beboelseslejlighed afgår ved døden, skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden. 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 tre 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.

18.2

I tilfælde af at en andelshaver med brugsret til en erhvervslejlighed afgår ved døden, skal dødsboet være berettiget til at afhænde andel og lejlighed efter reglerne i § 13.

18.3

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for 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.

§ 19: SAMLIVSOPHÆVELSE

19.1

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

§ 20: OPSIGELSE

20.1

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

§ 21: EKSKLUSION

21.1

Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, eller groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

21.2

Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22: GENERALFORSAMLING

22.2

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

1. Valg af dirigent & referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning og eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af administrator og revisor.
7. Valg til bestyrelsen
8. Eventuelt

22.3

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsesmedlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 23: INDKALDELSE MV

23.1

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

23.2

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

23.3

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

23.4

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. Administrator (hvis en sådan er valgt) og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

23.5

Hver andelshaver giver een stemme uanset andelens størrelse, dog kan andelshavere, der besidder flere andele, kun afgive een stemme. Andelshaverne kan give fuldmagt til at møde og stemme for sig. Fuldmagten skal være skriftlig og er kun gældende for den bestemt angivne generalforsamling.

§ 24: FLERTAL

24.1

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.

24.2

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal.

Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange, der er mødt.

24.3

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

24.4

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

§ 25: DIRIGENT MV

25.1

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent. Protokollatet underskrives af dirigenten og formanden.

§ 26: BESTYRELSE

26.1

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

§ 27: BESTYRELSESMEDLEMMER

27.1

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter. Formanden vælges separat. Bestyrelsesmedlemmer vælges separat. Suppleanter vælges separat. Den enkelte andelshaver har samme antal stemmer som ledige poster til bestyrelse/suppleanter.

27.2

Som bestyrelsesmedlem og – suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller/samlever samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges en person fra samme husstand.

27.3

Bestyrelsesmedlemmer og formand vælges for 2 år ad gangen.
Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen.

27.4

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 fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

27.5

Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand.

27.6

Hvis formanden vælger at træde tilbage eller fraflytter foreningen midt i en valgperiode kan bestyrelsen konstituere sig selv indtil næst kommende ordinære generalforsamling. En evt. fratrådt formand kan forsætte i den samme funktion, som den ny konstituerede formand bestred.

§ 28: MØDER

28.1

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

28.2

Bestyrelsen skriver protokollat for hvert bestyrelsesmøde. Protokollaterne underskrives på næste bestyrelsesmøde af de tilstedeværende medlemmer.

28.3

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 29: TEGNINGSRET

29.1

Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 30: ADMINISTRATION

30.1

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

30.2

Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende § stk. 3-6 finder da anvendelse. Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt, kan den vælge en administrator.

30.3

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos formanden skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, på hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift af 3 bestyrelsesmedlemmer.

30.4

Alle indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

30.5

Bestyrelsen vælger en regnskabsfører, der er ansvarlig for foreningens bogholderi. Alle bogføringsbilag attesteres af regnskabsføreren og forsynes med underbilag og udover formanden, skal også 2 andre bestyrelsesmedlemmer attestere bilagene. Kassekladde skal føres dagligt, og bogføring mindst een gang ugentlig.

30.6

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kautionsforsikring med en dækningssum svarende til mindst 1/4 års indtægter for foreningen.

§ 31: REGNSKAB

31.1

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.

31.2

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

§ 32: REVISION

32.1

Generalforsamlingen vælger enten en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor fører revisionsprotokol.

§ 33

33.1

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

§ 34: OPLØSNING

34.1

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

34.2

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andeles bruttoareals størrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstra ordinære generalforsamling, den 10. oktober 2019

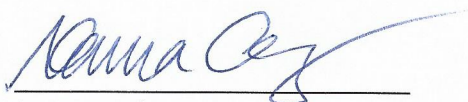
Frederiksberg, den 29. oktober 2019



Ole Krogh Bertelsen
Dirigent



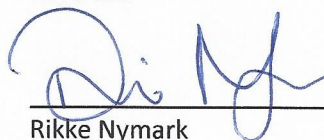
Vivi Vestergaard
Formand



Nanna Engberg



Mikael Christensen
Referent



Rikke Nymark



Anna Malgaard