

Vedtægter for A/B Lange Carl

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

Navn, hjemsted og formål

§1

Foreningens navn er A/B Lange Carl
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune

§2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 1448 -- 1460 Valby
Beliggende: 2500 Valby, København

Medlemmer, deres indskud og lån

§3

Som medlem kan optages, inden skødets underskrift, enhver der er indehaver af en bolig i foreningens ejendom. Når foreningen har skrevet skøde på ejendommen bestemmer bestyrelsen, hvem der kan optages, konferer dog § § 14, 19, 20 og 21, og på hvilke vilkår. Boligandelshavere skal bo i ejendommen, med mindre § 20 er benyttet.

Som medlem kan optages, inden skødets underskrift, enhver der er indehaver af en bolig i foreningens ejendom. Når foreningen har skrevet skøde på ejendommen bestemmer bestyrelsen, hvem der kan optages, konferer dog § 14, 19, 20 og 21, og på hvilke vilkår. Boligandelshavere skal bo i ejendommen, medmindre § 3 stk. 2 eller § 20 er benyttet.

Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

person, som opfylder kravene i stk. 1.

Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 15 og, stk. 2, litra B og C, og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§4

Foreløbigt indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, det på udleveret oversigt angivne beløb. Foreningen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til dette indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder for indskud, som indbetales af de lejere, der melder sig ind i foreningen inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lån i den bank foreningen udpeger.

Nye medlemmer betaler ved optagelsen i andelsboligforeningen, hvad der svarer til lejlighedens værdi på optagelsestidspunktet inklusive forbedringer. Er lejligheden en lejet lejlighed, tilfalder beløbet foreningen ellers andelshaveren eller dennes bo med fradrag af gæld til foreningen, långivende bank, hvis foreningen har stillet kaution og/eller anden sikkerhed, og eventuelle sociale myndigheder.

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.

Ved overtagelse af lejligheden betales der desuden til foreningen et beløb, der svarer til 2 måneders boligafgift, som tilbagebetales ved fraflytning. Dette gælder ikke andelshavere, der har tilmeldt sig inden skødets underskrift.

Generalforsamlingen kan ved almindeligt flertal beslutte forhøjelse eller nedsættelse af andelsindskud.

§5

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom, skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et medlem eller dennes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

§6

Medlemmerne med beboelseslejligheder har andel i foreningens formue i forhold til kvadratmetre.

§7

Andelen kan belånes og pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et vederlag på 500 kroner for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. 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.

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen. Der kan ikke gives transport i et eventuelt kommende tilgodehavende fra et salg af en andelslejlighed, som endnu ikke er aftalt på tidspunktet for transportens meddelelse. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

§7a

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 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.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

Boligaftale

§8

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Boligafgift

§9

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og radiatorer. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe - dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forbedringer af andelshavernes lejligheder betales af andelshaverne selv.

Forandringer

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, der ikke er til væsentlig gene for andre. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Andelshaverne er også berettiget til at sammenlægge egen lejlighed med udlejet nabo-lejlighed. Nabo-lejligheden kan ligge ovenpå, ved siden af eller nedenfor. Det forudsættes, at sammenlægningen er lovlig. Bestyrelsen kan nægte godkendelse, såfremt det teknisk er til skade for ejendommen. Alle udgifter i forbindelse med sammenlægningen betales af andelshaveren.

Nærværende bestemmelse i § 11, 2. afsnit går forud for den sædvanlige fremgangsmåde i henhold

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

til § 14, dvs. at andelshaveren, når der bliver en ledig lejet lejlighed, uanset manglende anciennitet har fortrinsret i henhold til nærværende bestemmelse.

Er der flere andelshavere som ønsker denne lejlighed i henhold til nærværende bestemmelse, har de med størst anciennitet fortrinsret.

Udlejning

§ 12

En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i henhold til gældende lejelovgivning, eller såfremt bestyrelsen giver tilladelse. Vilkårene skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemålet.

Husorden

§ 13

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. så længe husorden ikke er vedtaget, gælder den nuværende husorden.

Udlejede lejligheder

§ 14

Udlejede lejligheder, som bliver ledige, disponerer bestyrelsen over på følgende måde:

Lejligheden skal tilbydes til den/de andelslejligheder, der ligger ved siden af eller under/over den lejelejlighed der skal overgå til andel. Det er en betingelse herfor, at købet af lejligheden sker med henblik på sammenlægning.

Ønsker den/de omkringliggende andel(e) ikke at købe lejligheden bekendtgør bestyrelsen ved opslag, at der er en ledig lejlighed, og at interesserede andelshavere skal melde sig skriftligt inden en af bestyrelsen angivet frist. Er der flere interesserede, har den andelshaver fortrinsret, der har den ældste lejekontrakt eller andelsbevis for den lejlighed andelshaveren flytter fra. Har flere andelshavere samme anciennitet trækkes der lod.

Den lejlighed andelshaveren fraflytter skal så opslås, hvorefter det forholder sig med denne som ovenfor og så fremdeles, indtil ingen andelshaver længere er interesseret.

Proceduren ender således med, at der bliver en lejlighed til disposition. Den råder bestyrelsen over som følger:

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

Hver andelshaver har ved foreningens overtagelse af ejendommen ret til at få en familie/person på venteliste. Er den pågældende et barn, kan barnet først få tildelt en lejlighed, når det er fyldt 18 år på tildelingstidspunktet.

Rækkefølgen bestemmes ved lodtrækning blandt de tilmeldte, der foretages 1 måned efter overtagelsen. Er ventelisten udtømt åbnes ny venteliste efter samme princip.

§ 14 a

Foreningen er ikke pligtig at lade en udlejet bolig overgå til person, der optages som andelshaver jf. § 14, såfremt der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 14 b

Foreningen er ikke pligtig til, at lade en lejelejlighed overgå til en person, der optages som andelshaver jf. §14. Bestyrelsen kan i stedet beslutte, at lejelejligheden skal udlejes med forkøbsret i en lejeperiode på max 2 år til en leje svarende til, hvad en tilsvarende andelsbolig i foreningen betaler i boligafgift.

Udnytter lejeren sin forkøbsret i lejeperioden, vil andelsværdien af lejligheden blive opgjort af bestyrelsen og beregnet som en procent af den på overtagelsen gældende andelskrone svarende til samme stand af lignende lejligheder eller vurdering i foreningen. Eventuelle forbedringer af lejligheden i lejeperioden vil blive opgjort efter samme principper som ved salg af en andelsbolig, når lejeren på et tidspunkt sælger lejligheden som andelshaver.

Såfremt lejeren ikke i lejeperioden ønsker at købe lejelejligheden, bortfalder tilbuddet senest ved fraflytning og evt. udførte forbedringer tilfalder foreningen.

Overdragelse af andelen

§ 15

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel. Overdragelsen må ikke være i strid med §§ 21 og 22 og må i øvrigt ikke være i strid med andelshavernes ønske om at bevare ejendommen som en rolig familieejendom. I øvrigt gælder Lejelovens bestemmelser om fremleje af værelser.

Der er følgende begrænsninger med hensyn til overtagelse af en lejlighed både efter § 14 og § 15:

- 1) Ved indflytningen må der kun være 2 voksne personer.
- 2) Så længe andelslejemålet består, må det ikke bebos af andre voksne end andelshaverne eller en

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

andelshaver og dennes ægtefælle/samlever. Andelshavernes voksne børn er dog undtaget.

Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver. Bestyrelsens afslag kan, hvis det kræves af den sælgende andelshaver, inddrages for ekstraordinær generalforsamling, der afholdes inden 10 dage og tidligst 5 dage efter indkaldelsen.

Ovennævnte regler gælder også, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overtagelse ved dødsfald.

Overdragelsessummer

§ 16

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue. Dette gælder også for bestyrelsens salg af udlejede lejligheder:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurdering skal foretages af statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c) Den seneste ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme.

d) Det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 %. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31.12.1980.

Til de ovenfor anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Ved opgørelsen af foreningens formue efter a og d fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort ved pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter b og c fratrækkes prioritetsgæld opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, på indeks lån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Den del af eventuelt indekslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indekslånet i medfør af Lov om sanering, Lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter ovenstående beregninger.

Har Boligministeren i henhold til § 56A i Lov om boligbyggeri påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

foreningens formue uden hensyntagen til forskellen mellem det nye låns pantebrevsrestgæld og det gamle låns pantebrevsrestgæld, når formuen opgøres efter a).

Indtil generalforsamlingen bestemmer anderledes anvendes punkt c). Andelskronen fastsættes en gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabets godkendelse. Andelskronen er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling. Ved andelskronen forstås nettoværdien af en kvadratmeter lejlighed efter den af foreningen valgte udregningsmetode.

Generalforsamlingen kan bestemme, at andelskronen sættes til en lavere værdi end det er lovligt i henhold til ovenstående bestemmelser.

§ 17

Bestyrelsen fastsætter i beboelseslejemål prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

Bestyrelsen har ret til at tildele sælger et beløb for særlig god vedligeholdelse, og fradrage for dårlig vedligeholdelse og hærværk.

Bestyrelsen har endvidere ret til at benytte sagkyndig assistance, der betales af sælgeren. Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden

indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

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.

Fremgangsmåde ved overdragelse

§ 18

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling over, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

indgåelse skriftligt gøre erhverver en bekendt med indholdet af Andelsboligforeningslovens § 5, § 15 stk. 1 og § 16 stk. 1 og stk. 3.

Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i Andelsboliglovens § 16 stk. 1 tilsvarende anvendelse.

Revisionen skal som note til årsregnskabet oplyse andelenes værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med vedtægtens § 16 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

Overdragessummen 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 fraflyttende andelshaver.

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 § 6b.

§ 18a

Den der overdrager sin andel i andelsforeningen, skal først tilbyde andelen til den/de lejligheder, der ligger ved siden af eller under/over den andelslejlighed der ønskes solgt. Det er en betingelse herfor, at overtagelsen af lejligheden sker med henblik på sammenlægning.

§ 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, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 18.

Overdragelse uden fraflytning

§ 20

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelsen af godkendelse skal være skriftligt begrundet.

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

Dødsfald

§ 21

Dør andelshaveren har ægtefælle/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden, se i øvrigt Lov om leje § 75, stk. 1 og stk. 2.

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 15 at bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelsen ske til husstandsmedlem eller slægtning i lige op og nedstigende linie, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der skal have lejligheden blandt de i dette afsnit nævnte.

Samlivsophævelse

§ 22

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlever er parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Opsigelse

§ 23

Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15 og 19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 24

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve/opsige lejemålet.
5. Når en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 7.
6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
7. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen, uden at dette efter Lejeloven berettiger til at hæve/opsige.
8. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med Lejeloven ikke bor i lejligheden.
9. Såfremt § 15's begrænsninger med hensyn til antallet af voksne i lejligheden ikke respekteres.

Klageadgang

§ 24a

Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af det eller de medlemmer beslutningen berører indbringes for generalforsamling og de sædvanlige domstole.

På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sin beslutning skriftligt. Bestyrelsen bestemmer selv, om klagen skal have opsættende virkning.

§ 24b

Følgende procedure gør sig gældende for beboernes klageadgang og bestyrelsens behandling af klager:

- Alle klager skal foreligge skriftligt
- Anonyme henvendelser behandles ikke af bestyrelse eller administrator
- 3 klager vil udgøre grundlag for opstart af eksklusionssag efter vedtægternes § 24

Det er bestyrelsens opgave at vurdere klages saglighed og dermed grundlaget for eksklusion

Generalforsamling

§ 25

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
3. Forslag.
4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
5. Eventuelt.

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

§ 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

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 enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 5 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

En andelshaver kan kun møde frem med højst 2 fuldmagter til ekstraordinære- og ordinære generalforsamlinger.

§ 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal.

Vedtagelse af følgende forslag:

- a) Nyt indskud
- b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

c) Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 15 %

d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf

e) Vedtægtsændringer

f) Foreningens opløsning

kræver det at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og 2/3 stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal af de afgivne stemmer, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

Udskiftning af tag besluttet med almindeligt flertal.

§ 28

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. En af bestyrelsen udpeget person skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten.

Bestyrelsen

§ 29

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

§ 30

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer og 1 suppleant. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Fratræder formanden i årets løb, vælger bestyrelsen af sin midte en formand til at fungere indtil næste generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere og deres samlever/ægtefælle. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges andelshavere som har haft fast adresse på Carl Langes Vej nr. 39-54 i mindst 3 måneder.

Formand vælges for 1 år ad gangen. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen.

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræde bliver mindre end 4, selv når suppleanterne er indtrådt, indkalder bestyrelsen eller administrator til generalforsamling for valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges suppleanter for et år ad gangen.

§ 31

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

Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Senest 30 dage efter hvert bestyrelsesmøde offentliggøres et beslutningsreferat, ved opslag eller lignende.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Administration

§ 33

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 dennes opgaver og beføjelser.

§ 33a

Vælges der ikke administrator i henhold til § 33 gælder følgende:

Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i GiroBank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnings ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til en advokat, en til et advokatfirma knyttet ejendomsadministration, et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang

en sådan overdragelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelserforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note i årsregnskabet.

§ 34

I alle anliggende tegnes foreningen af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision

§ 35

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.

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

Foreningens regnskabsår er 1/7 – 30/6.

§ 36

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

Det reviderede årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling tillige med driftsbudgettet.

Opløsning

§ 37

Eventuel opløsning forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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 størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

I bestyrelsen:

Kaj Christiansen

Claus Ankjær

Gitte Henningsen

Dennis Jørgensen

Natasja Brostrøm

I bestyrelsen på nuværende tidspunkt (6. april 2016) som indestår for rigtigheden af ovennævnte reviderede vedtægter:



Rene Thomsen



Marc Petersen



Christian Tranholm Krieger



Jakob Slej Mikkelsen



Kristina Vehn



Michala Dieckmann

Senest revideret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 06. april 2016

