

Andelsboligforeningen

Peter Fabers Gade 5 - 19

Vedtægter

(14. udgave, april 2025)

og

Husorden

(5. udgave, marts 2016)

Indhold

		Side
§ 23	ADMINISTRATION	8
§ 6	ANDELEN	2
§ 7	ANDELSBEVIS	3
§ 17	ANKE	6
§ 8	BOLIGAFGIFT & BOLIGAFTALE	3
§§ 20-22	DAGLIG VIRKSOMHED	7
§ 15	DØDSFALD & SAMLIVSOPHÆVELSE	5
§ 10	FORANDRINGER	3
§ 2	FORMÅL	2
§ 11	FREMLEJE	4
§§ 18-19	GENERALFORSAMLING	6
§ 12	HUSORDEN	4
§ 5	HÆFTELSE	2
§ 4	INDSKUD	2
§ 3	MEDLEMMERNE	2
§ 16	MEDLEMSKABETS OPHØR	6
§ 1	NAVN & HJEMSTED	2
§ 13	OVERDRAGELSE	4
§ 14	PRIS	5
§§ 24-25	REGNSKAB & REVISION	8
§ 9	VEDLIGEHODELSE	3
§ 26	DIGITAL KOMMUNIKATION	8
§§ 1-16	HUSORDEN	9-10

Vedtægter

NAVN & HJEMSTED

- §1 Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19". Dens hjemsted er København.

FORMÅL

- §2 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommene matr. 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, Udenbys Klædebo kvarter, beliggende Peter Fabers Gade 5-19.

MEDLEMMERNE

- §3 Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen bliver indehaver af en beboelseslejlighed og/eller erhvervslejemål og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.
- Stk. 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 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som kan godkendes af foreningen og opfylder kravene til bopælspligt, jfr. vedtægternes §3 og §7. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 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 §14, idet foreningen er berettiget til at fradrage alle sine tilgodehavender og udlæg, herunder for boligafgift og sædvanlige salgsmkostninger incl. eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor.
- Stk. 3 Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen.
- Stk. 4 Når indehavere af 72 lejemål i ejendommen er medlemmer af foreningen, kan de, der var lejere ved foreningens stiftelse, ikke senere optages som medlemmer, medmindre bestyrelsen tillader det, og da kun, når særlige grunde taler derfor og på sådanne vilkår, som i det enkelte tilfælde findes passende.

INDSKUD

- §4 For de lejere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet 800 kr. for 2-værelses lejligheder og 1.000 kr. for 3- og 3½-værelses lejligheder.
- Stk. 2 For medlemmer, der optages senere - uden at overtage et tidligere medlems andel - erlægges det for lejemålet fastsatte indskud med tillæg af et af bestyrelsen fastsat beløb, der mindst skal svare til, hvad der for lejemålet skulle have været betalt som forhøjet boligafgift, såfremt indehaveren fra foreningens stiftelse havde været medlem af denne.

HÆFTELSE

- §5 Medlemmerne hæfter alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende, dog at der hæftes solidarisk for den i forbindelse med ejendommens erhvervelse stiftede pantegæld.
- Stk. 2 Medlemmerne kan ikke modregne eventuelle fordringer på foreningen i deres forpligtelser over for denne.

ANDELEN

- §6 Foreningens medlemmer er lodtagne i foreningens formue i forhold til fordelingstallet. Fordelingstallet er lig med lejemålets areal i m² (med en decimal).
- Stk. 2 Medlemmernes lod i foreningens formue bestemmes af generalforsamlingen.
- Stk. 3 Generalforsamlingsbeslutningen om medlemmernes lod i foreningens formue er gældende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en ændret fordeling af formuen.
- Stk. 4 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavender efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for

afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

ANDELSBEVIS

- §7 Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen ved administrator fører liste over de gyldige medlemmers navne, der registreres i tilknytning til andelens nummer og adresse.
Stk. 2 Andelsboliger kan kun tilhøre personer, der flytter ind og benytter lejligheden som bolig for sig og sin eventuelle husstand. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-16.
Stk. 3 Foreningen har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver mv.
Stk. 4 Andelsboliger kan kun med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen overdrages til tredjemand, være sig ved salg, gave eller på hvilken som helst anden måde, og det er under alle omstændigheder en forudsætning, at overdragelsen sker til en person, der vil opfylde sin bopælspligt i foreningen (jf. §§8-9).

BOLIGAFGIFT & BOLIGAFTALE

- §8 Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale. Indtil generalforsamlingen træffer anden bestemmelse, tjener de bestående lejekontrakter som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog at nedsættelse kun kan ske under hensyntagen til afgivne deklarationer til panthavere. Bestyrelsen træffer i øvrigt bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen måtte fastsætte i så henseende, skal medtages i aftalen.

VEDLIGEHOOLDELSE

- §9 Foreningen sørger for, at ejendommen for stedse holdes forsvarligt ved lige.
Stk. 2 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles afløbs- og forsyningsledninger (lodrette strenge). Udskiftning af toiletter, hoveddøre og vinduer påhviler foreningen. Al ansvar for vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens varme anlæg, herunder radiatorer, påhviler andelsboligforeningen. Udskiftning og nedtagelse af radiatorer kræver bestyrelsens godkendelse.
Stk. 3 Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom fx. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
Stk. 4 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
Stk. 5 Ved alle arbejder i lejligheden, som skal udføres af autoriseret el-installatør eller vvs-installatør, skal der kunne fremvises faktura fra en autoriseret håndværker. Kan der ikke det, har bestyrelsen ret til at antage sagkyndig bistand til dokumentation af det udførte arbejdes forsvarlighed og lovlighed. Udgiften hertil afholdes af andelshaver, og er pligtig pengeydelse i forhold til foreningen, medmindre det sagkyndige eftersyn viser, at arbejdet er i orden, og i så fald betaler foreningen for eftersynet.

FORANDRINGER

- §10 Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, jf. dog stk. 2. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, senest 5 uger inden iværksættelse, 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.

Stk. 2 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn. På alle badeværelsesprojekter i foreningen skal en af bestyrelsen udpeget og/eller godkendt byggeteknisk rådgiver stå for projektering og myndighedsbehandling samt føre tilsyn under arbejdets udførelse efter de retningslinjer foreningen har opstillet..

Stk. 3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarelighed og lovlighed, uanset om der er først tilsyn efter stk. 2. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring.

Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist.

Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 16.

Stk. 5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

FREMLEJE

- §11 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst 1 år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på maksimalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, der skal være af minimum 6 måneders varighed.

Stk. 3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Stk. 4 Ved fremleje, jf. stk. 2, må lejen ikke overstige det, som andelshaver selv betaler i boligafgift plus 100% og med tillæg af forbrugsafgifter. Ved udlejning af et værelse i andelsboligen, jf. stk. 3, må huslejen ikke overstige halvdelen af andelshaverens egen boligafgift plus 100% og med tillæg af forbrugsafgifter.

Stk. 5 I alle tilfælde forelægges kopi af lejekontrakten i underskrevet stand for bestyrelsen inden fremlejeforholdets begyndelse til dokumentation af lejens størrelse.

HUSORDEN

- §12 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden m.v. Indtil andre regler er vedtaget gælder de gældende husordensregler for lejeforholdet.

OVERDRAGELSE

- §13 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter nedenstående regler. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, der skal opfylde de almindelige betingelser for boligret, ligesom bestyrelsen skal godkende de for overdragelsen aftalte vilkår. Nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives

senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Et afslag fra bestyrelsen skal være sagligt motiveret og kan indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og beboelseslejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- 1) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller omfattes af reglerne i §15. Ved bytning af bolig forstås bytte mellem 2 parter, hvor den fraflyttende andelshaver indstiller den, der byttes bolig med, som ny andelshaver. Bytte mellem 3 eller flere parter tillades ikke.
 - 2) Andre andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den der står først på listen går forud for de øvrige indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres til salg på den interne venteliste. På denne måde tilbydes ledigblevne lejligheder, indtil ingen på den interne venteliste ønsker at overtage. Når der ikke findes en køber på den interne venteliste, overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.
 - 3) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
 - 4) Til nabo i samme opgang eller i Peter Fabers Gade 13, th -15, tv og 17, th -19, tv til sammenlægning.
 - 5) Til en, der står på ekstern venteliste, som bestyrelsen fører over ikke andelshavere.
- Stk. 3 Placering på den interne venteliste bestemmes af dato for indflytning i nuværende bolig, hvor den ældste dato står øverst og nyere datoer følger i kronologisk rækkefølge.

PRIS

- §14 Som vederlag for overdragelse af andel kan kun godkendes rimelige beløb, og højest hvad den til enhver tid gældende lov på området tilsiger. Afståelsen må ikke gøres afhængig af andre køb, og såfremt der sker overdragelse af møbler eller andet, skal aftale herom godkendes af bestyrelsen. Aftaler i strid med disse bestemmelser gør overdragelsen af andelen ugyldig og kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. §17.
- Stk. 2 Pris opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 1) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat i foreningens seneste årsregnskab. Den af generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er bindende indtil en ny generalforsamling træffer beslutning om en anden andelsværdi, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- 2) Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til den oprindelige pris, med fradrag af værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- 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.
- 4) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er mangelfuld, kan bestyrelsen beregne prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 3 Sælger skal for egen regning indhente el- og vvs-attest og har ansvar for udbedring af mangler anført i attesterne. El- og vvs-attest udarbejdes af en af bestyrelsen anvist autoriseret elektriker/vvs'er. Når el- og vvs-attest er anmærkningsfri, kan der indhentes en vurdering efter stk. 4.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand besigtiger lejligheden og udarbejder vurderingsrapport med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Honorar til vurderingsmand betales af sælger.

Stk. 5 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen herefter godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt den af bestyrelsen godkendte prisnedsættelse for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn.

Stk. 6 Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. 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.

Stk. 7 Den aftalte og af bestyrelsen godkendte overdragelsessum skal senest 1 uge før overtagelsen være indbetalt på foreningens konto i pengeinstitut. Senest 3 uger efter overtagelsesdagen afregnes provenuet efter fradrag af foreningens tilgodehavender, herunder udgifter til mangelsafhjælpning samt overtagelsesgebyr og gebyr til bestyrelse/administrator ved afregning til pant- og udlægshavere, ved tvangsauktioner, ejendomsmæglerbesvarelser m.v. Derefter anvendes provenuet til dækning af eventuelle pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Endvidere er bestyrelsen ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til efterbetaling af varmeudgifter o.lign. samt et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 8 Hvis en andelshaver ikke én måned efter at være fraflyttet har bragt en ny andelshaver i forslag, er bestyrelsen berettiget til at bestemme, hvem det skal overtage andelen og boligen samt til at fastsætte overdragelsesvilkårene, hvorefter afregning sker til den fraflyttede efter de foran afgivne regler.

DØDSFALD & SAMLIVSOPHÆVELSE

- §15 Uanset bestemmelserne i §7 skal en andelshaver dog altid være berettiget til at overdrage andelsbeviset til sin ægtefælle, forudsat at denne har eller får og bevarer bopæl i foreningens ejendom. Såfremt en gift andelshaver, der bor i foreningens ejendom, forlader det fælles hjem, har den anden ægtefælle samme ret til at indtræde i den fraflyttedes sted. Såfremt den andelshaver bliver separeret, eller hans ægteskab omstødes eller opløses ved skilsmisse, beror det på bestemmelse i bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne, der skal have ret til at fortsætte som medlem. På samme måde skal en med en andelshaver samlevende ægtefælle efter andelshaverens død uden videre være berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejlighed.
- Stk. 2 Hvis en afdød andelshaver ikke efterlader sig ægtefælle eller ægtefællen ikke ønsker at benytte sig af sin ret til overtagelse af andelen, skal afdødes livsarvinger eller andre afdødes nærtstående personer, som ved dødsfaldet boede i lejligheden, have fortrinsret til at overtage afdødes andel, såfremt den pågældende ønsker det og opfylder de almindeligt gældende betingelser for boligret.
- Stk. 3 Den efterladte ægtefælle - men ikke andre - skal også være berettiget til at indstille en anden til overtagelse af andel og lejlighed, idet vilkårene herfor skal godkendes af bestyrelsen.
- Stk. 4 Dersom hverken ægtefællen eller andre ønsker at overtage andelen efter ovenstående regler, skal lejligheden fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræffer fulde 3 måneder efter dødsfaldet, og andelen afstås efter de ovenfor i §13 indeholdte regler.

MEDLEMSKABETS OPHØR

- §16 Dersom et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer eller i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger til ophævelse af det lejemål, kan han ekskluderes af foreningen med et af bestyrelsen fastsat varsel. Eksklusionen medfører tab af boligret. Overtagelse af andelen og afregning sker da efter de i §13 fastsatte regler.
- Stk. 2 Det ekskluderede medlem er berettiget til at indbringe spørgsmålet om udelukkelsens berettigelse for den førstkommande ordinære generalforsamling, dog undtaget tilfælde af restance, hvor bestyrelsens afgørelse er endelig.
- Stk. 3 Et medlem kan kun udmelde sig af foreningen, når andel og boligret samtidig afstås, og pågældende hæfter over for foreningen for boligafgift mv., indtil lejemålet er overtaget af et nyt medlem (jf. §13). Efter godkendt overdragelse bortfalder den udtrådte andelshavers hæftelse efter §5.

ANKE

- §17 Bestyrelsens beslutninger i henhold til §3, §4, §7, §9, §13, §15, §16 kan af pågældende medlem indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

GENERALFORSAMLING

- §18 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 1. april med 14 dages skriftlig indkaldelse til andelshaverne, jf. reglerne i §26 om digital kommunikation. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning
 3. Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse
 4. Indkomne forslag
 5. Valg
 6. Eventuelt
- Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller bestyrelsen eller 20 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- Stk. 3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker med 8 dages varsel og på samme måde som til en ordinær generalforsamling, jf. reglerne i §26 om digital kommunikation.
- §19 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. Stemmeretten udøves personligt af medlemmet eller dets ægtefælle. Til vedtagelse af forslag om foreningens opløsning eller ændring af vedtægterne kræves dog, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og mindst 2/3 flertal. Er mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men mindst 2/3 af de mødende stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 8 dages varsel, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation, og på denne kan de forslag, der har været til behandling på den første generalforsamling, afgøres med simpelt stemmeflertal, uanset antallet af mødende.
- Stk. 2 Om forhandlingerne optages i en af bestyrelsens sekretær ført protokol en kort beretning, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.
- Stk. 3 Forslag, der ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen afholdes, enten ved aflevering i bestyrelsens postkasse eller ved fremsendelse af e-mail til bestyrelsens e-mail-adresse. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde eller digitalt, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation, senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

DAGLIG VIRKSOMHED

- §20 Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Desuden vælges to bestyrelsessuppleanter for et år. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen hvert andet år. Samtidig med formanden vælges to bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.
- Stk. 2 Stemmeret og valgbarhed besiddes af andelshaver og dennes samlevende ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaver, dog således at der for hver andel kun kan afgives en stemme og vælges en til bestyrelsen.
- Stk. 3 Ved formandens bortfald eller fratræden fungerer næstformanden. I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden de valgte suppleanter.
- Stk. 4 Honorar til bestyrelsens medlemmer fastsættes af generalforsamlingen.
- Stk. 5 Bestyrelsen ansætter en vicevært og anden medhjælp til rengøring og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse. Der kan holdes en lejlighed til disposition som funktionærbolig.
- Stk. 6 Henvendelse vedrørende ejendommens forhold skal ske skriftligt til bestyrelsen eller administrator.
- §21 Bestyrelsen holder møde så vidt muligt en gang hver måned eller når formanden eller to medlemmer af bestyrelsen anser det fornødent.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst to bestyrelsesmedlemmer er til stede. Bestyrelsens beslutninger

træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens eller i hans forfald næstformandens stemmer afgørende.

Stk. 3 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i forhandling eller afstemning om en sag, i hvilken han selv, hans ægtefælle, et af hans børn, nogen af hans forældre eller søskende eller nogen af disses eller børnenes ægtefæller har en særinteresse.

Stk. 4 Administrator kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

Stk. 5 Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder.

Stk. 6 Bestyrelsen fører en venteliste over dem, der ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom (jf. §13).

- §22 Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden samt yderligere to bestyrelsesmedlemmer, dog at salg eller pantsætning af foreningens faste ejendom kun kan ske efter lovlig vedtagelse på en generalforsamling og med underskrift af den samlede bestyrelse.

ADMINISTRATION

- §23 Foreningen kan antage som administrator en af foreningens medlemmer uafhængig, ejendomsadministration og regnskabskyndig person eller virksomhed. For den til enhver tid værende bestyrelse tegner foreningen en kautionsforsikring.

REGNSKAB & REVISION

- §24 Foreningens regnskabsår er fra 1. januar til 31. december. Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede årsregnskab med revisors påtegning skal udsendes til andelshaverne inden den ordinære generalforsamling, jf. reglerne i §26 om digital kommunikation.

Stk. 2 Af indkomsten kan hvert år, efter årets driftsudgifter er afholdt, henlægges et passende beløb til en reservefond.

- §25 Bestemmelserne i foranstående vedtægters §5, om solidarisk hæftelse for den ved ejendommens erhvervelse stiftede pantegæld, §7, §13, §16, samt nedsættelse af den ved foreningens stiftelse fastsatte boligafgift kan end ikke ved generalforsamlingens beslutning ændres uden skriftligt samtykke fra de panthavere i ejendommen, som har taget forbehold i så henseende.

DIGITAL KOMMUNIKATION

- §26 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan desuden ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid fremsendes med post til andelshaverne eller på anden gyldig måde i henhold til de til enhver tid gældende lovregler herom.

Stk. 5 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere har, uanset stk. 1-4, altid ret til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med post.

4. udgave, marts 1991 (§13 rettet)
5. udgave, marts 1999 (§6 og §7 rettet)
6. udgave, juni 2005 (§6, §7 og §14 rettet)
7. udgave, juni 2007 (§7 rettet)
8. udgave, marts 2014 (§3, §6, §7, §11 og §14)
9. udgave, marts 2016 (§9 tilføjelse)

- 10. udgave, marts 2018 (§9 tilføjelse)
- 11. udgave, juni 2021 (§10 og §13)
- 12. udgave, april 2023 (§11 og § 13)
- 13. udgave, marts 2024 (§§7,13,18,19,20,24 ændret og ny 26)
- 14. udgave, april 2025 (§§10, 13, og 14)

Husorden

for
Andelsboligforeningen
Peter Fabers Gade 5 - 19

§1 Andelshaveren skal straks foretage anmeldelse til bestyrelsen hvis der sker skader på installationer, ledninger og lignende. Hvis udbedring er nødvendig med det samme og ingen fra bestyrelsen er til at få fat på, kan andelshaveren kontakte en af foreningens håndværkere. Bestyrelsen skal underrettes hurtigst muligt derefter.

§2 Vandspild skal undgås. Der må ikke smides noget i wc-skål der kan stoppe afløbet. Vandspild skal meldes til bestyrelsen så snart det opdages. Hvis dit toilet løber, eller dit blandingsbatteri drypper, eller hvis du kan høre at der vedvarende løber vand i faldstammen så kom ned i kontortiden og underret bestyrelsen. (Oplys også bestyrelsesmedlemmet om dit telefonnummer – i det hele taget vil vi gerne bede om dit telefonnummer og din e-mail, da det gør det lettere for bestyrelsen at kontakte dig hvis der er behov for det.) Bestyrelsesmedlemmet vil så kontakte foreningens blikkenslager, som vil aftale en tid med dig. Det er KUN i de tilfælde hvor andelshaveren selv henvender sig, at foreningen betaler. I alle andre tilfælde er det andelshaveren selv der kommer til at betale, fx hvor det opdages af håndværkere ved en vurdering eller af andre beboere.

§3 Brændeovne må ikke opsættes i ejendommen.

§4 Altankasser må kun opsættes efter tilladelse. Det gælder også forhøjelser af rækværk på tagterrasser.

§5 Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler til lettelse af husførelsen skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere. På hverdage må brug af boremaskine eller andet støjende værktøj ikke finde sted før kl. 7 og efter kl. 20. I weekender dog ikke før kl. 9 og ikke efter kl. 18.

§6 Musikudøvelse, afspilning af musik, aflytning af fjernsyn eller radio må ikke foretages for åbne vinduer eller på fællesarealer og skal altid foretages uden gene for ejendommens medbeboere og i almindelighed ikke i tiden kl. 24-7.

Ved afholdelse af fest er det hensynsfuldt at give ens egen opgang og tilstødende opgange besked om dette, men eftersom alle lejligheder er det primære hjem for alle foreningens beboere, skal fest afholdes med hensyntagen til ejendommens beboere og i særdeleshed ens naboer.

§7 Affald må kun placeres i foreningens containere ved nr. 7 og nr. 17. Affald, der ikke kan fjernes af den almindelige dagrenovation, skal stilles i storskraldrummet. Byggeaffald i form af beton eller mursten skal andelshaveren selv sørge for at aflevere på genbrugsstationen.

§8 Hoved- og køkkentrapper skal altid være ryddet, intet må stilles på disse.

§9 Finder forurening eller beskadigelse sted af trapper, gange og murværk og lignende - herunder også hidrørende fra børns leg - skal andelshaveren lade rengøring eller reparation foretage.

§10 Barnevogne, cykler, knallerter og lignende må ikke henstilles andre steder end anvist af bestyrelsen.

§11 I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer på hoved- og køkkentrapper samt kælderrum holdes lukkede.

§12 Fodring af dyr, også ved foderbræt eller fuglekasse, er ikke tilladt.

§13 Leg på trapper, i porte og kældre er forbudt.

§14 Cykel- og knallertkørsel er forbudt på ejendommens grund.

§15 Ejendommen har fællesforsyning af radio-, TV-signaler og internetadgang. Den enkelte lejlighed må ikke opsætte egen modtager.

§16 Hunde må kun holdes, hvis de ikke er til gene for andre beboerne. Hunde må kun luftes i gården under opsyn. Hundens efterladenskaber opsamles i plastikpose og smides i affaldscontaineren.

§17 Ved byggearbejder i lejlighederne skal foreningens vejledninger følges. De kan altid findes på foreningens hjemmeside www.peterfabergsgade.dk. De generelle retningslinier for forandringer i lejligheder, herunder for indretning/renovering af badeværelse skal følges. Hvis retningslinierne ikke følges, kan bestyrelsen kræve retablering til oprindelig stand, eller udbedring til ny lovlig stand uden udgift for foreningen. Manglende overholdelse af retningslinierne anses som væsentlig overtrædelse af foreningens regler.

- 2. udgave, marts 1991
- 3. udgave, juli 1995 (§7 og §17 rettet)
- 4. udgave marts 2014
- 5. udgave marts 2016 (indføjelser af §17)

List of Signatures

117 - 20250423 Vedtægter inkl husorden.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Ole Carsten Møs	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-05-31 11:21
Thinne Olivia Feline Helleskov		MitID	2025-05-15 15:12
Bertram Sofus Jakobsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-05-26 06:15
38df5b51-b71b-4848-912e-e8d92a1fdb10	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-05-14 10:57
Anne Jul	Næstformand På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)	MitID	2025-05-13 12:07
	Sekretær På vegne af A/B Peter Fabers Gade 5 - 19 (117)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 9aad2756-7632-4c72-9437-f75c4717fd61