

NYHOLM SIGERSTED-RASMUSSEN

NYHOLM SIGERSTED-RASMUSSEN

ADVOKATFIRMA

Frederiksgade 14, 2.

DK-1265 København K

T +45 333 220 88

F +45 333 220 68

Vedtægter

A/B Stefansgade 4-8

1 Navn og hjemsted

1.1 Andelsboligforeningens navn er A/B Stefansgade 4-8 (herefter kaldet "Foreningen").

1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

2 Formål

2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1579 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende stefansgade 4-8, 2200 København N i Københavns Kommune (herefter kaldet "Ejendommen") samt i forbindelse hermed at varetage Foreningens interesser i eventuelle gårdlaug, grundejerforeninger mv.

3 Medlemmer

3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i Ejendommen, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Ved "beboelse" forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig selv og sin husstand. Ved "flytte ind" forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig selv og sin husstand.

3.2 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i Foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

4 Indskud

4.1 Indskuddet for de enkelte andelsboliger fremgår af bilag 1 hertil.

4.2 Indskuddet indbetales kontant.

5 Hæftelse

- 5.1 For Andelsboligforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne alene med deres indskud.
- 5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev i Ejendommen, hæfter andelshaverne dog uanset foranstående personligt og pro rata efter deres andel i Foreningens formue, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter 5.1 og 5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

6 Andel

- 6.1 Andelshaverne har andel i Foreningens formue i forhold til deres indskud.
- 6.2 Andelen kan pantsættes og/eller gøres til genstand for arrest og udlæg efter de til enhver tid herom gældende regler i andelsboliglovgivningen.
- 6.3 For andelen udstedes andelsbevis lydende på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

7 Rettigheder og forpligtelser

- 7.1 Hver andelshaver har brugsret til et kælderrum på ca. 3 m².

8 Boligaftale

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

8.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. Dog kan en bolig under særlige omstændigheder, og når det kan ske uden gene for Foreningens øvrige medlemmer, efter særlig tilladelse fra bestyrelsen benyttes til visse former for liberalt erhverv, såfremt og i det omfang dette kan ske i overensstemmelse med lovgivningen og den til enhver tid gældende lokalplan for Københavns Kommune.

9 Boligafgift

9.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter indskuddets størrelse.

10 Vedligeholdelse

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

10.2 I det omfang der til boligen er knyttet eksklusiv brugsret til have, terrasse eller lignende, er andelshaveren endvidere forpligtet til at vedligeholde denne.

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

10.4 Foreningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygning og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

10.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af Foreningen, og brugsretten bringes til ophør med tre måneders varsel, jf. 21.

11 Forandringer

11.1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage bygningsforandringer inde i boligen, medmindre forandringen er skriftligt anmeldt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse mod forandringen efter 11.2, hvilket skal ske inden to uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal i givet fald udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

11.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en ansøgning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, herunder virke ødelæggende boligernes arkitektoniske udtryk, eller skønnes at ville stride mod andelshavernes interesser.

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

11.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller anden tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

12 Fremleje/-lån

- 12.1 En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter pkt. 12.2, 12.3 eller 12.4.
- 12.2 En andelshaver er 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 normalt højst to år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet.
- 12.3 Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af bestyrelsen fastsatte betingelser.
- 12.4 Uanset det i 12.1 – 12.3 anførte skal de andelshavere, som er optaget i Foreningen i forbindelse med stiftelsen heraf og købet af Foreningens ejendom, være berettiget til at overlade brugen af deres andele til eventuelle børn eller børnebørn samt til at fremleje deres andele til en tredjemand, som skal godkendes af bestyrelsen, såfremt der ikke kan fremsættes begrundede og væsentlige indsigelser imod den pågældende begrundet i dennes økonomiske eller personlige forhold.
- 12.5 De i nærværende vedtægters 3.1-3.2 anførte betingelser er samtidig fraveget.

13 Husorden

- 13.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid med bindende virkning for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Bestemmelser om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

14 Overdragelse af andele

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i 14.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Næg-

tes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest tre uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

14.2.1 Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

14.2.2 Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne andelsbolig overlades til den fraflyttende andelshaver, hvorefter overdragelse sker i henhold til nedenstående 14.2.3–14.2.5.

14.2.3 Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

14.2.4 Andre personer, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst fjorten dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive, hvilken bolig, der er/vil blive ledig samt overdragelsessummen for boligen. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. 14.1.

14.2.5 Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

15 Pris ved overdragelse

15.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter 15.3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

15.1.1 Værdien af andelen i Foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste

ordinære generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af Ejendommen og andre aktiver samt størrelsen af Foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, uanset at der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

- 15.1.2 Værdien af forbedringer, jf. 11, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- 15.1.3 Værdien af forbedringer og beplantning m.v. af den til boligen eventuelt knyttede have fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- 15.1.4 Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- 15.1.5 Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.
- 15.2 Værdiansættelse og fradrag efter 15.1.1-15.1.5 fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører Foreningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter 15.1.5 under hensyntagen til maskinernes alder og forventede, normale levetid.
- 15.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsens skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

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

15.5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved voldgiften.

16 Fremgangsmåde ved overdragelse

16.1 Mellem overdrageren og erhververen oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhververen have udleveret et eksemplar af Foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhververen skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

16.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrageren og/eller erhververen opkræve et gebyr, som dog ikke i mangel af særlige omstændigheder ved overdragelsen kan overstige kr. 2.000,00.

16.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til Foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

16.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varme-/vandudgifter og lignende. Såfremt afregning ikke sker inden fraflytning, er Foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

16.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrager, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

16.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i 16.3–16.5, skal afregnes senest tre uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

17 Ubenyttede boliger

17.1 Har en andelshaver ikke inden tre måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med 22.1, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overdragelsen skal gennemføres på, hvorefter afregning finder sted som anført i 16.

18 Dødsfald

18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter 18.1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte med fortrinsret i den angivne rækkefølge:

- 18.2.1 Samlever, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i mindst tre måneder.
- 18.2.2 Andre personer, som indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med den afdøde i mindst tre måneder.
- 18.2.3 Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, idet disse dog skal godkendes af bestyrelsen.
- 18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til en af de efter forudgående bestemmelser i nærværende 18 berettigede personer finder 15–16 tilsvarende anvendelse: Ved arveudlæg til en af de efter forudgående bestemmelser i nærværende 18 berettigede personer finder 15-16 til svarende anvendelse, dog bortset fra 16.3-16.6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor Foreningen og eventuelt långivende realkredit-/pengeinstitut.
- 18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, som indtræder næstefter tremåneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med 22, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter 16.

19 Samlivsophævelse

- 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- 19.2 Reglen i 19.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gen-

nem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til 19.2 finder 15-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder 15-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra 16.3-16.6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor Foreningen og eventuelt långivende realkredit-/pengeinstitut.

20 Opsigelse

20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af Foreningen og brugsretten til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i 14-19 om overførsel af andelen.

21 Eksklusion

21.1 En andelshaver kan i følgende tilfælde af bestyrelsen ekskluderes af Foreningen, og brugsretten bringes til ophør:

21.1.1 Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

21.1.2 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods af påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fast frist, jf. 10.

21.1.3 Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for Foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

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

21.1.5 Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter leje-lovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.

21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med 22, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på.

22 Ledige boliger

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i 14.2.2, 14.2.4 og 14.2.5. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

23 Generalforsamling

23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af andelshaverne eller administrator fremsætter begæring herom med angivelse af en specifik dagsorden.

24 Indkaldelse m.v.

24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med fjorten dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til otte dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest fire uger før.

- 24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.
- 24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest fire dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- 24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at fremsætte forslag tilkommer enhver andelshaver og dennes ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 24.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

25 Flertal

- 25.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i 25.2-25.5. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er til stede eller lovligt repræsenteret på generalforsamlingen.
- 25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om værdiansættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på

mindst 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

25.3 Ændring af vedtægternes 5 kræver samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

25.4 Forslag om ændring af Ejendommens prioritering, som indebærer en væsentlig ændring i forhold til prioriteringen på tidspunktet for Foreningens stiftelse eller eventuelt senere vedtaget anden prioritering, kan vedtages efter samme retningslinier som vedtægtsændringer, jf. 25.2. Almindelig omprioritering, som ikke medfører forøget boligafgift eller forøget risiko, kan vedtages med simpelt flertal, jf. 25.1.

25.5 Forslag om salg af Ejendommen eller om Foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst ¾ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst ¾ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst ¾ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst ¾ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

26 Dirigent m.v.

26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

26.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

27 Bestyrelse

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

28 Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- 28.1 Bestyrelsen består af en formand og to øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- 28.3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- 28.4 Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelses-suppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- 28.5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan alene vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- 28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver lavere end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 29 Inhabilitet og møder**
- 29.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, med hvem han er beslægtet eller besvogret eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

30 Tegningsret

30.1 Foreningen tegnes af formanden og ét andet bestyrelsesmedlem i forening.

31 Administration

31.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til varetagelse af Ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af det i aftalen med denne aftalte opsigelsesvarsel. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen Ejendommens administration, og reglerne i 31.3 og 31.4 finder da anvendelse.

31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal Foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra de tegningsberettigede. Alle indbetalinger til Foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelen eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut eller et registreret eller statsautoriseret revisionsfirma. I det omfang en sådan opgaveoverførsel ikke har fundet sted, skal bestyrelsen udpege en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor Foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner Foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring, idet forsikringssummens størrelse skal fremgå af en note til årsregnskabet.

32 Regnskab

32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret, idet første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 2007.

32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes tillige forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelen, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, jf. 15. Forslaget skal anføres som en note til årsregnskabet.

33 Revision

33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

33.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til en ordinær generalforsamling.

34 Opløsning

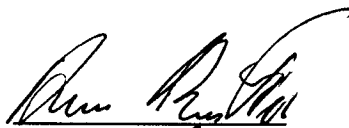
34.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der skal være advokater og vælges af generalforsamlingen.


34.2 Efter realisation af Foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andelsstørrelse.

Således vedtaget på Foreningens stiftende generalforsamling den 24. januar 2007.

I bestyrelsen:


Hasse Fridh


Andreas Ross Fich


Josefine Piihl