



Ejd. nr. 61965

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
WILLEMOESGADE 50-52

A/B Willemoesgade 50-52

På Generalforsamling d. 20. april 2015 fremlagdes og godkendtes følgende vedtægtsændring:

Til § 3 tilføjes efter stk. 1:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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 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."



Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52". Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 1553, Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Willemoesgade 50-52, 2100 København Ø.

Medlemmer

§ 3

- (1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig selv og sin husstand.
- (3) Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig selv og sin husstand.
- (4) 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 forflytelse, afprøvelse af samlivsforhold eller lignende.
- (5) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud

§ 4

- (1) Indskud udgør 500 kr. /m².
- (2) Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og bolig.

Hæftelse

§ 5

- (1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

(2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(3) En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6

(1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

(2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i eventuelt tilgodehavende 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 erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

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

Boligaftale

§ 7

Foreningen opretter med hver andelshaver en boligaftale. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 8

(1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. Stigninger i boligafgiften fastsættes pr. kvadratmeter.

- (2) Bestyrelsen kan 2 gange om året indkalde samtlige andelshavere til pligtarbejde af 1 dags varighed. Pligtarbejdet består af rengørings- og vedligeholdelsesarbejder vedrørende foreningens ejendom.
- (3) Pligtarbejdet foregår i weekenden, og der indkaldes med minimum 4 ugers varsel.
- (4) Såfremt en andelshaver er forhindret i at møde den pågældende dag, skal skriftligt afbud med begrundelse for fravær afleveres til formanden, senest en uge inden pligtarbejdet skal udføres. Bestyrelsen vil derefter finde alternativt arbejde til andelshaveren.
- (5) Andelshavere kan på grund af alder, sygdom m.m. permanent fritages for deltagelse i pligtarbejde. Skriftlig anmodning herom skal sendes til og godkendes af bestyrelsen.
- (6) Såfremt en andelshaver ikke melder afbud og ikke møder op, vil andelshaveren blive opkrævet et gebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Vedligeholdelse

§ 9

- (1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde 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 også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o.lign.
- (3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- (5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en 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, jfr. § 21.

Forandringer

§ 10

- (1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring, der kræver offentlig godkendelse, skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den

bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen er uberettiget.

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

(3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende ibrugtagingsattest forevises.

Fremleje

§ 11

(1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2.

(2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver er midlertidigt fraværende for en begrænset periode på normalt højst 3 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejjetageren og betingelserne for fremlejemålet.

(3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser er tilladt.

(4) Ved fremleje eller udlån skal lejer overtage andelshavers pligter og gøres bekendt med vedtægter og husorden af andelshaver. Andelshaver kan drages til ansvar for lejers eventuelle brud herpå.

(5) Der må ikke ved fremleje/udlån af hele lejligheden eller enkelte værelser bo flere personer i lejligheden end antal værelser.

Husorden

§ 12

(1) En andelshaver må ikke optræde til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.

(2) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. På ordinær generalforsamling 27.5.2003 blev det besluttet, at husdyrhold kun må ske efter tilladelse fra bestyrelsen.

(3) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse § 13

- (1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig eller forretning, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13 stk. 2 til en anden, der beboer eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen eller overtager forretningen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
- a) Den, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
 - b) Andelshavere vedrørende beboelseslejemål indtegnet på venteliste hos bestyrelsen. Den der har højst anciennitet (har boet længst i ejendommen) går forud. Sker overtagelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager bestyrelsen indstillingsretten til den således ledigblevne bolig efter retningslinierne i nærværende § 13 stk. 2 litra b og c.
 - c) Ikke-andelshavere optegnet på venteliste hos bestyrelsen. Hvert medlem vedrørende beboelseslejemål kan indstille én person til ventelisten. Rækkefølgen afgøres efter anciennitet (boet længst i ejendommen) for det medlem der indstiller. Når et medlems kandidat overtager en lejlighed efter nærværende bestemmelse sættes medlemmets eventuelle nye kandidat nederst på listen på tidspunktet for den anden kandidats overtagelse af en lejlighed. Sammen med indkaldelsen til hvert års ordinære generalforsamling udsendes en kopi af ventelisten. Såfremt en andelshaver ønsker at ændre sin indstilling eller at foretage en indstilling skal dette ske ved en skriftlig meddelelse til foreningens formand. Når et medlem overdrager sin andelslejlighed eller afgår ved døden, slettes pågældendes kandidat på ventelisten med virkning fra henholdsvis overdragelsestidspunktet og dødsfaldet
- (3) Ved en lejers fraflytning tildeles den ledige leje-lejlighed som andelslejlighed efter rækkefølgen i stk. 2 litra b og litra c.

Pris § 14

- (1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14 stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen indtil næste årlige generalforsamling. Andelskronens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld.

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

- b) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.
- e) Eventuel værdi af forretning, herunder good-will.

(2) Værdiansættelsen og fradrag efter stk. 1 litra b-d, 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, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

(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 overtagesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøb eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt et eventuelt prisnedslag for manglende vedligeholdelse sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af andelshaveren. Til brug for fastsættelsen af prisen for forbedringer kan bestyrelsen lade foretage vurdering af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand, som skal være arkitekt og særlig sagkyndig med hensyn til andelsboliger. Vurderingsmanden betales af sælger.

(5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt prisnedslag 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 bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Fremgangsmåde

§ 15

(1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inven-

tar og løsøre, samt eventuelt prisnedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

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

(3) Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen 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.

(4) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning 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.

(5) Senest 8 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal bestyrelsen på erhververens foranledning gennemgå boligen sammen med erhverver 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 overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Garanti for lån

§ 16

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.

Ubenyttede boliger

§ 17

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen under iagttagelse af fortrinsretsreglerne i § 13 stk. 2 litra b og litra c, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som an-

ført i § 15.

Dødsfald § 18

- (1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.
- (2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sig af sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i nævnte rækkefølge:
 - a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder
 - b) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
 - c) Den der ved skriftlig meddelelse til bestyrelsens formand er indstillet af afdøde.
 - d) Personer på intern venteliste, jfr. § 13 stk. 2 b.
 - e) Personer på ekstern venteliste, jfr. § 13 stk. 2 c.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

- (3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.
- (4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen under iagttagelse af fortrinsretsreglerne i § 13 stk. 2 litra b og litra c, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

Samlivsophævelse § 19

- (1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til bolig eller forretning, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af boligen.
- (2) Reglen i stk. 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.

(3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemsskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtede til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2, finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelse overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 20

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

Eksklusion

§ 21

(1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- a) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler et eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4.
- c) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fast frist, jfr. § 9.
- d) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere eller gentagne gange tilsidesætter bestemmelserne i foreningens husorden.
- e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

(2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

Venteliste

§ 22

I de tilfælde, hvor bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig, jfr. § 13 stk. 2 litra b, § 17, § 18 eller § 21 skal fortrinsret til at overtage bolig som andelshaver gives i

nedenstående rækkefølge:

- a) Personer på intern venteliste, jfr. § 13 stk. 2 b.
- b) Personer på ekstern venteliste, jfr. § 13 stk. 2 c.

Generalforsamling

§ 23

- (1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
 1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg af formand.
 7. Valg af øvrige medlemmer af bestyrelsen.
 8. Valg af administrator.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

Indkaldelse

§ 24

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

- (2) Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- (4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle 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.
- (5) Hver andel har én stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til en person som i så fald har adgang til at deltage i, tage ordet og stemme på generalforsamlingen på andelshaverens vegne.

Flertal § 25

- (1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal mindst 1/3 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
- (2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse af sådanne 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 ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret.
- (3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamling, men er et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterende stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 af de repræsenterende stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Dirigent m.v.
§ 26

- (1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (2) Der skrives 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.

Bestyrelsen
§ 27

- (1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- (2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

Bestyrelsesmedlemmer
§ 28

- (1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- (2) Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- (3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Såfremt der er opstillet flere kandidater, end der er bestyrelsesposter, har hver andelshaver stemmer svarende til antal ledige poster. De kandidater, der opnår flest stemmer, valgt.
- (4) Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 bestyrelsessuppleanter for 1 år ad gangen.
- (5) Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- (6) Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- (7) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (8) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til generalforsamling til nyvalg af be-

styrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

- (1) 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.
- (2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af 2 bestyrelsesmedlemmer.
- (3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 30

Foreningen tegnes af formanden og et andet bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

§ 31

- (1) Generalforsamlingen kan udpege en advokat til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab

§ 32

- (1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen samt af revisor udpeget af generalforsamlingen. Regnskabsåret er 1. januar til 31. december, første regnskabsår slutter 31. december 2001 og kan være på mere eller mindre end 12 måneder.
- (2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle pristillæg på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision

§ 33

Generalforsamlingen vælger en eller to revisorer til at revidere årsregnskabet.

§ 34

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes

til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning
§ 35

- (1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (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 andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling med ændringer foretaget:

På ordinær generalforsamling 27. maj 2003 (§ 8, § 12 og § 27).

På ordinær generalforsamling 30. marts 2005 (§ 6, § 15 og § 16).

På ordinær generalforsamling 29. maj 2006 (§ 13, stk. 2, litra c og § 18, stk. 2, litra c).

I bestyrelsen:



Jens Hørsving

