

V E D T Æ G T E R

for

A/B Gustav Jakob, 2100 København Ø.

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er: A/B Gustav Jakob, 2100 København Ø.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune

§ 2.

Foreningens formål er: At eje og drive ejerlejlighed nr. 1, matr. nr. 5321 Udenbys Klædebo Kvarter beliggende Gustav Adolfs Gade 3 - 5 / Sct. Jakobs Gade 4 - 4 A, 2100 København Ø.

Medlemmer:

§ 3.

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages beboere i ejendommen, der ved foreningens stiftelse lovligt bebor en beboelseslejlighed.

Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der samtidig med optagelsen som medlem i andelsboligforeningen overtager brugsretten til og flytter ind i en andelsbolig i foreningens ejendom.

stk. 2. Et nyt medlem skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til én andelsbolig. Eventuelle erhvervsandelshavere kan med bestyrelsens godkendelse have brugsret til flere erhvervsandele.

Andelshavere er forpligtede til at benytte andelsboligen, jfr. dog § 12.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4.

Andelsindskuddet er ved foreningens køb af ejendommen fastsat til kr. 1.045 kr. pr. m² i henhold til lejerfortegnelse fra Codan 2002, der er vedlagt udbudsmaterialet.

Stk. 2. Ved en senere overdragelse kan der ud over indskuddet forlanges betaling for tillæg for forbedringer, særligt tilpasset inventar og evt. løsøre, dog således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der lovligt kan godkendes, jfr. § 20.

Eventuelle erhvervsandele kan overdrages uden hensyntagen til foranstående prisbestemmelse. Dog skal bestyrelsen godkende indskuddets størrelse og vilkårene for overdragelsen.

§ 5.

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

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller lån i pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejer-pantebrev, hæfter foreningens medlemmer kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, såfremt pantekreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

§ 7.

Andelene i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14 m.fl. eller ved tvangssalg i overensstemmelse med andelsboliglovens til enhver tid gældende regler, p.t. lovens § 6 b.

Stk. 2. Bestyrelsen kan i samråd med administrator notere transport fra en andelshavers pengeinstitut i forbindelse med andelshaverens lån til andelsindskud.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven på følgende betingelser:

- a) Belåningen af andelsbeviset kan ikke overstige 80 % af andelens værdi på belåningstidspunktet, inklusive værdien af varige forbedringer. De varige forbedringer værdiansættes som foreskrevet i § 20 stk.4
- b) Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår.
- c) Andelshavere, der ønsker at belåne deres andelsboliger skal betale gebyrer og andre foreningsomkostninger, som er forbundet med pantsætningen, f.eks. forespørgsler til

Andelsbogen, afregning af andelsindskuddet ved fraflytning samt ekstraordinære værdiansættelser af andelens (pantets) værdi.

Stk. 4. For andelen udstedes et andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer et andelsbevis, kan bestyrelsen udstede et nyt, der tydeligt skal angive, at dette træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Foreningen kan beregne et gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

Boligaftale og boligafgift:

§ 8.

Foreningen kan med hvert enkelt medlem oprette en boligaftale om andelsboligens brug m.v. Såfremt der ikke oprettes boligaftale, henvises til lejelovens almindelige regler for lejere, såfremt Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og nærværende vedtægter ikke foreskriver andet.

§ 9.

Boligafgiftens størrelse samt andre ydelser, der skal betales til andelsboligforeningen, fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, regulere a conto varmebidrag o.l.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige evt. nødvendige udskiftninger af bygningsdele, som f. eks. udskiftning af køkkenborde og gulve. Endelig omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt sædvanlige forringelser, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse.

Stk. 3. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foranlediget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få adgang til andelsboligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne rent faktisk er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den af bestyrelsen fastsatte frist, kan foreningen foranledige vedligeholdelsesarbejderne udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes fra foreningen efter reglerne i § 23. I til-

fælde af eksklusion kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 4. Andelshaveren i Gustav Adolfs Gade 3, st.th. og st.tv. har ret til selv at bekoste etablering af en dør og en trappe fra lejligheden ned i gården. Bestyrelsen skal godkende materialer og udformning. Al fremtidig vedligeholdelse af terrassedør og trappe påhviler andelshaveren.

Stk. 5. Fremtidig vedligeholdelse af altanerne med tilhørende dele, herunder altandøren, skal betales af de respektive ejere af altanerne. Udgiften til udbedring af eventuelle følgeskader på ejendommen påhviler den til enhver tid værende altanejer. Større renoveringer af altanerne skal, af hensyn til ejendommens samlede fremtoning, iværksættes af bestyrelsen. Større renoveringer af altanerne skal iværksættes for alle altaner på samme tidspunkt, og udgiften hertil skal deles af altanejerne. Beslutning herom træffes på en generalforsamling. Også medlemmer uden altan er stemmeberettigede.

Forandringer:

§ 11.

Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jfr. dog neden for.

Stk. 2. Iværksættelse af forandringer uden for andelslejligheden, dvs. på fællesejendom, som f.eks. loft, kælder, trapper, facader o.l skal forinden godkendes af bestyrelsen

Stk. 3. Inden forandringen udføres skal den anmeldes til bestyrelsen. Forandringer, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Stk. 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5. Ovennævnte forandringer kræver tillige godkendelse fra bestyrelsen i E/F Gustav Jakob.

Fremleje:

§ 12.

En andelshaver, der har beboet andelslejligheden i normalt mindst ét år, er berettiget til helt eller delvist at fremleje eller udlåne sin bolig. Fremleje/udlån helt eller delvist af andelslejligheden må ikke have karakter af hotelvirksomhed. Ligeledes må lejligheden ikke benyttes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende fremlejerens og betingelserne for fremlejemålet inden, fremlejemålets begyndelse. Bestyrelsen kan nægte tilladelse til fremleje/udlån, hvis det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 3. Det er tilladt at fremleje/udlåne andelslejligheden til forældre og børn (biologiske-, pleje- og stedbørn/forældre) i ubegrænset periode, og selvom andelshaveren ikke har beboet lejligheden i ét år jf. stk. 1.

Stk. 4. Det skal af lejekontrakten mellem andelshaveren og fremlejetageren fremgå, at det lejede er en andelslejlighed, og fremlejetageren skal respektere foreningens vedtægter og husorden, samt at fremlejers eller fremlejetagers misligholdelse af vedtægter og husorden kan medføre eksklusion fra foreningen. Fremlejetager må hverken helt eller delvist videredleje/udlåne lejligheden.

Stk. 5. Fremlejer eller administrator udarbejder fremlejeaftalen. Fremlejeaftalen skal gøres tidsbegrænset til en periode maksimalt op til 3 år. Omkostningerne hertil betales af andelshaveren.

Husorden:

§ 13.

Generalforsamlingen kan til enhver tid og bindende for alle medlemmer fastsætte regler om husorden, husdyrhold m.v.

Stk. 2. Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Andelshavere, der ved foreningens stiftelse har sædvanlige husdyr, har ret til at beholde disse, under forudsætning af, at de ikke er til gene for andre medlemmer i foreningen.

Stk. 3. Erhvervsmæssig benyttelse må ikke finde sted i lejlighederne uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsens samtykke til erhvervsmæssig benyttelse kan gives, i det omfang det er tilladt i henhold til lokalplanen, og hvis benyttelsen til erhverv på ingen måde medfører gene for foreningens øvrige medlemmer som fx dagligt besøg af kunder, lugt, støj, røg eller lignende. Erhvervet skal drives af en andelshaver eller medlemmer af dennes husstand, som samtidig bebor andelen, og der må ikke beskæftiges ansatte på adressen. Erhvervet må ikke benytte ejendommens fælles faciliteter. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med tre måneders forudgående varsel, hvis benyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

Overdragelse af andelen:**§ 14.**

Opsigelse af medlemskabet skal ske med 2 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ønsker en andelshaver at overdrage sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

- a. Til personer, som indstilles af andelshaveren.
- b. Til personer opført på foreningens interne venteliste.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelsen om, hvem der indstilles.

Stk. 3. Såfremt en andelshaver ønsker at indstille en person fra foreningens venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 3 uger fra begæringen.

§ 15.

Har andelshaveren ikke inden mindst 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, hvem der skal overtage andelsboligen samt de vilkår, overtagelsen skal ske på. Herefter sker afregning i henhold til § 22

§ 16.

En andelshaver er uden fraflytning af sin bolig berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelsen skal begrundes skriftligt og senest 3 uger efter at anmodning om overdragelsen er fremsat.

Dødsfald:**§ 17.**

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskabet og beboelse af boligen.

Stk. 2. Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskabet af foreningen, har denne ret til, efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3. Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk.1 og 2, skal der gives fortrinsret i følgende rækkefølge:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved andelshaverens død.
- c. Personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje.

Stk. 4. Ved overdragelse efter stk.3. finder reglerne i § 14, stk. 2 og stk. 3 tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse:

§ 18.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskabet af foreningen og dermed ret til beboelse af andelsboligen.

Stk. 2. Foranstående regel finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samliv i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse:

§ 19.

En andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen, men kan alene udtræde ved overdragelse af andelen i henhold til bestemmelserne om overdragelse af andelsboliger, der fremgår af nærværende vedtægt.

Prisfastsættelse af andel:

§ 20.

Andelens værdi skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk.2. Bestyrelsen kan ikke godkende et beløb, der er større end fastsat efter nedenstående retningslinjer:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.
- b. Værdien af individuelle forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Værdien af løsøre fastsat efter gældende regler. Køber har ikke pligt til at overtage løsøre.
- e. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller usædvanlig mangelfuld beregnes et tillæg respektivt nedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget ansættes til værdien i fri handel.

Stk. 3. Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Individuelle forbedringer, særligt tilpasset inventar og evt. løsøre vurderes af en af bestyrelsen antaget vurderingsmand, der skal være bygningsagkyndig og bekendt med vurderinger i andelsboligforhold. Vurderingsmanden skal samtidig besigtige lejlighedens generelle stand og vurdere evt. tillæg / nedslag for lejlighedens vedligeholdelsesstand. Såfremt vurderingsmanden konstaterer evt. ulovlige installationer eller mangler, skal disse afhjælpes af den fraflyttende andelshaver.

Vurderingsmanden skal forud for besigtigelsen af andelsboligen indkalde både den fraflyttende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden skal specificere og helt eller delvist begrunde prisfastsættelsen.

Stk. 5. Er den fraflyttende andelshaver eller bestyrelsen ikke enig i vurderingsmandens prisfastsættelse, kan hver af parterne rette henvendelse til Boligretten med begæring om syn og skøn.

Finansiering af andelsindskud:

§ 21.

Har foreningen kautitioneret for lån/stillet garanti for lån til erhvervelse af andelsbolig i henhold til tidligere regler i andelsboligforeningsloven gælder hidtidige vilkår herfor indtil den pågældende andelshavers lån er indfriet.

Stk. 2. Har andelshaveren benyttet sig af muligheden i stk.1, skal bestyrelsen underrette pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, såfremt pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Stk. 3. Bestyrelsen kan betinge lån eller kaution i henhold til stk.1. af, at misligholdelse med betaling på lån til pengeinstituttet tillægges samme misligholdelsesvirkning, som ved manglende rettidig betaling af boligafgift, jfr. § 23, stk.5.

Fremgangsmåden:

§ 22.

Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere følgende til køber:

- Andelsboligforeningens vedtægt
- Foreningens seneste årsregnskab og budget
- Referat fra den senest afholdte generalforsamling
- En specifikation af andelens pris, herunder pris for forbedringer og særligt tilpasse inventar samt løsøre.
- Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Den nye andelshaver har ikke pligt til at overtage løsøret.

Endvidere har sælger pligt til inden aftalens indgåelse skriftligt at gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber tillige med lovens bestemmelser om adgang til at hæve handelen eller kræve prisen nedsat samt lovens bestemmelser om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet formular. Bestyrelsen kan endvidere forlange, at overdragelsen praktisk gennemføres af administrator.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom køber skal godkendes af bestyrelsen som ny andelshaver i foreningen. Bestyrelsen skal reagere inden 2

uger fra overdragelsesaftalens forelæggelse. I modsat fald er vilkårene godkendte.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen eller dennes befuldmægtigede. Bestyrelsen har ret til at fratække eventuelle tilgodehavender før afregning sker til den fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af andelskøbers eventuelle krav i anledning af mangler ved boligen.

Ved afregningen er bestyrelsen endvidere berettiget til at indfri lån, som foreningen har kautioneret for samt afregne provener til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere. Udbetaling af restbeløbet til den fraflyttende andelshaver skal, så vidt muligt, ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Stk. 5. Senest 2 uger efter overtagelsen opfordres køber til at gennemgå andelsboligen med henblik på at konstatere eventuelle mangler ved boligen.

Reklamationer meddeles skriftligt til den fraflyttende andelshaver og med kopi til bestyrelsen.

Stk. 6. Forlanger køber prisnedslag for mangler ved boligen, kan bestyrelsen, såfremt kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb til dækning af mangelens udbedring, således at det sidste beløb først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer.

Stk. 7. Omkostningerne ved udfærdigelse af overdragelsesaftale, påtegning af andelsbevis m.m. deles mellem sælger og køber med halvdelen til hver. Tilsvarende deles omkostningerne til evt. byggesagkyndig, der har vurderet individuelle forbedringer m.v.

Eksklusion:

§ 23.

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, skyldig boligafgift eller andre ydelser, der er pligt til at betale. Bestyrelsen skal fremsætte skriftligt påkrav om restancen, der herefter skal berigtiges senest 3 dage efter at påkravet er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

3. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.
4. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en højere pris end godkendt af bestyrelsen.
5. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller lån i pengeinstitut, som foreningen har kautioneret for.

Stk. 2. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere i henhold til reglerne i nærværende vedtægt.

Generalforsamlinger:

§ 24.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsåret udløb.

Dagsordenen skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse samt eventuel revisionsberetning
4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget samt vedtagelse af boligafgift
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelse
7. Evt. valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 25.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel. Ved indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger kan der om nødvendigt indkaldes skriftligt med 8 dages varsel. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsam-

lingen er gjort bekendte med, at forslaget kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver, jfr. dog stk. 5.

Stk. 5. En andelshaver kan kun bære én fuldmagt fra en anden andelshaver. Fuldmagtens gyldighed betinges af, at fuldmagtsgiveren skriftligt har angivet, hvem der skal stemmes på, eller hvad der skal stemmes for eller imod.

§ 26.

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført neden for i stk. 2. Dog skal mindst 1/3 af foreningens medlemmer altid være tilstede.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud
- b. Beslutning om ekstraordinære udgifter
- c. Salg helt eller delvist af foreningens ejendom
- d. Vedtægtsændringer
- e. Foreningens opløsning

kræver, at mindst halvdelen af medlemmerne er tilstede og at mindst 2/3 af de tilstedeværende medlemmer stemmer for forslaget. Er der mindre end halvdelen af medlemmerne tilstede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

§ 27.

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af hele bestyrelsen. Referatet sendes eller omdeles til andelshaverne hurtigst muligt efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen:**§ 28.**

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse på 3 - 5 til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre de på generalforsamlingen truffne beslutninger. Endvidere vælges 1 - 2 suppleanter.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge foreningens realkreditlån og banklån under forudsætning af, at omlægningen ikke påvirker foreningens budget negativt og under forudsætning af, at de nye låns løbetid ikke afviger væsentligt fra de gamle låns løbetid.

§ 29.

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens beslutning. Bestyrelsens formand vælges på generalforsamlingen, hvorimod bestyrelsen selv konstituerer sig med næstformand, sekretær og evt. kasserer. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.

Stk. 2. Valgbar til bestyrelsen og suppleant for denne er andelshavere og deres myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Suppleanter vælges for et år ad gangen, og genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30.

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

Stk. 2. Der tages referat fra bestyrelsesmøderne. Referater underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i det pågældende bestyrelsesmøde.

Stk. 3. Bestyrelsens forretningsorden godkendes af generalforsamlingen.

§ 31.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne er tilstede, herunder formanden eller næstformanden.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens, eller i hans forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Tegning af foreningen:**§ 32.**

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration:**§ 33.**

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå foreningens sædvanlige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen bemyndiges til at træffe nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens og foreningens administration i henhold til nedenstående regler.

Stk. 3. Bestyrelsen konstituerer sig med en kasserer.

Stk. 4. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan alene ske ved underskrift fra mindst to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger skal ske direkte til foreningens særskilte konto. I forbindelse med overdragelse af andele indsættes indbetalinger på en særskilt konto for den enkelte overdragelsessag.

Stk. 5. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen skal foreningen tegne en bestyrelsesansvarsforsikring.

Regnskab og revision:

§ 34.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, såfremt en sådan er valgt.

Stk. 2. I forbindelse med forelæggelse af årsregnskabet på den ordinære generalforsamling stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Forslaget anføres som note til årsregnskabet.

Stk. 3. Foreningens regnskabsår er 1. oktober til 30. september. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31. oktober 2003.

§ 35.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamlings afholdelse.

Opløsning:**§ 36.**

Foreningens opløsning sker ved likvidation gennem to af generalforsamlingen valgte likvidatorer.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og efter betaling af foreningens gæld deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andelstørrelse.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 19. september 2002.

Ændret på ordinær generalforsamling 4. februar 2004 for så vidt angår § 34, stk. 3 (ændret regnskabsår).

Ændret på ordinær generalforsamling den 29. november 2004 for så vidt angår §§ 7 og 21 samt § 22, stk. 4 (i medfør af nye regler om pant og udlæg i andelsboliger pr. 1/1 2005).

Ændret på ekstraordinær generalforsamling den 26. april 2006 for så vidt §§ 2 og 11 (i medfør af opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder og etablering af en ejerforening) - til

ikrafttræden når ejendommen er endeligt opdelt i ejerlejligheder.

Ændret på ordinær generalforsamling den 22. november 2006 for så vidt angår § 14 (nedlæggelse af ekstern venteliste).

Ændret på ordinær generalforsamling den 30. november 2009 for så vidt angår § 12 (ændrede regler for fremleje) og § 13, stk. 3 (mulighed for erhvervsmæssig brug).

Ændret på ordinær generalforsamling den 25. januar 2011 for så vidt angår § 10, stk. 4 (udgang til gård for stuelejligheder) og 5 (vedligeholdelse af altaner).

I bestyrelsen:

Viggo Ritzau

Egan Larsen

Carsten Hougs Lind