

Med ændringer fra den ordinære generalforsamling den 13. februar 2008 og den ekstraordinære generalforsamling den 11. maj 2008

V E D T Æ G T E R

for

A/B Læssøesgade 14 – 14 A, 2200 København N.

Navn, hjemsted og formål:

§ 1.

Foreningens navn er: A/B Læssøesgade 14 – 14 A.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune

§ 2.

Foreningens formål er: At erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 256 Udenbys Klædebo Kvarter beliggende Læssøesgade 14 – 14 A, 2200 København N.

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.

Erhvervslejere kan med bestyrelsens godkendelse optages som medlemmer i andelsboligforeningen.

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

Stk. 3. Hvert medlem må kun have brugsret til én andelsbolig. Erhvervsandelshavere kan med bestyrelsens godkendelse have brugsret til flere andele.

Medlemmerne er forpligtede til udelukkende at benytte andelsboligerne til beboelse i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler, herunder nærværende vedtægter, jfr. hertil bestemmelserne i § 12. Erhvervsandelene må udelukkende benyttes til erhverv.

Indskud, hæftelse og andel:

§ 4.

Andelsindskuddet er ved foreningens køb af ejendommen fastsat til kr. 1.000,00 pr. m² i henhold til ejendommens BBR-ejermeddelelse, der var vedlagt tilbudsmaterialet til beboerne. Andelsindskuddet er det samme for beboelse og for erhverv.

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

§ 5.

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2. Indskuddet indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

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 ejerpantebrev, hæfter foreningens medlemmer kun personligt og solidarisk for denne pantegæld, såfremt pantekreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1 og 2, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen 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:

- Långiver skal underrette foreningen, såfremt andelshaveren i væsentlig grad misligholder lånets vilkår
- 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. Der kan maksimalt anføres 2

navne på andelsbeviset. 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 en boligaftale henvises til lejelovens almindelige regler for lejere, såfremt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og nærværende vedtægter ikke foreskriver andet. Foreningen kan med de medlemmer, der er indehavere af en erhvervsandel oprette en tilsvarende aftale om andelens brug m.v. Såfremt der ikke oprettes en sådan aftale henvises til lejelovens og erhvervslejelovens almindelige regler for erhvervslejere, 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. Boligafgiften fordeles på hver enkelt lejlighed efter lejlighedens bruttoareal, med mindre generalforsamlingen med kvalificeret flertal vedtager en anden fordelingsmåde. For andele der udelukkende benyttes til erhverv betales en afgift af samme størrelse som en boligafgift, og afgiften fordeles på samme måde. Generalforsamlingen kan med kvalificeret flertal vedtage en anden fordelingsmåde.

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

Stk. 3. Endvidere kan en generalforsamling med almindeligt flertal vedtage, at der skal opkræves et bidrag til en grundfond til imødegåelse af uventede ekstraordinære store udgifter. Grundfonden skal svare til 2% af den til enhver tid værende kontante ejendomsværdi og kan opkræves over perioder på indtil 4 år. Andelen af grundfonden tillægges andelens værdi, jfr. § 20.

Vedligeholdelse m.v.:

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bort set 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 tilfælde af eksklusion kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer:

§ 11.

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

Stk.2. Iværksættelse af udvendige forandringer må ikke finde sted med mindre bestyrelsens skriftlige godkendelse forinden er opnået.

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.

Fremleje:

§ 12.

En andelshaver kan kun med bestyrelsens tilladelse fremleje andelsboligen helt eller delvist i maksimalt 2 år i overensstemmelse med lejelovens regler for fremleje. Andele der udelukkende benyttes til erhverv kan kun med bestyrelsens tilladelse fremlejes helt eller delvist i maksimalt 2 år.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet for såvel boliger som erhverv.

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. Gentagne overtrædelser af husordenen, som ikke, efter påkrav ved anbefalet skrivelse fra bestyrelsen eller administrator med en frist på 7 dage, bringes til ophør, anses som en væsentlig misligholdelse af forpligtelserne overfor foreningen, og kan medføre sanktioner som nævnt i § 23.

Overdragelse af andelen:

§ 14.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med vedtægternes regler herom. Andelshaveren skal give bestyrelsen skriftlig meddelelse med et varsel på 2 måneder til den første i en måned, såfremt han ønsker at overdrage sin andel, uanset om dette indebærer en fraflytning eller ej.

Såfremt andelshaveren ønsker at overdrage sin lejlighed sker det, for andelslejligheder der udelukkende anvendes til beboelse, efter følgende retningslinjer:

- a) Andelshaveren skal senest 2 måneder inden salget af andelslejligheden meddele bestyrelsen hvem der indstilles til overtagelse. Ved intern flytning gælder som udgangspunkt samme tidsfrist.
- b) Fortrinsret til at overtage lejligheden og andelen gives i nedenstående rækkefølge:
 1. Førsteret har den, der indstilles af andelshaveren, såfremt den indstillede er beslægtet med andelshaveren i lige op-/nedadgående linje eller som broder/søster, eller den indstillede reelt har beboet lejligheden i mindst 2 år og har haft folkeregisteradresse dér i mindst 2 år, eller der er tale om bytning af bolig således at den, med hvem den fraflyttende andelshaver har indgået aftale om overdragelse af lejligheden, samtidig overdrager sin egen lejlighed, hvad enten der er tale om en leje- eller andelsbolig, til den fraflyttende andelshaver.

Dog med følgende undtagelser:

- a) Bytning af lejligheder internt i foreningen er kun tilladt såfremt ingen andre medlemmer af foreningen med højere anciennitet i deres nuværende andelsbolig ønsker én af de pågældende lejligheder, se note 1.
- b) Retten til bytning til lejligheder udenfor foreningen har kun den der har været medlem af foreningen i mindst 1 år.

- c) Indstillingsretten bortfalder såfremt andelshaveren flytter til en anden lejlighed i foreningen.
2. Efterfølgende har andre medlemmer af andelsboligforeningen (beboelsesandelshavere) ret til at overtage andelslejligheden. Ønsker flere medlemmer at overtage lejligheden har det medlem med højest anciennitet i medlemmets nuværende andelsbolig fortrin, se note 1. Bestyrelsen skal meddele foreningens medlemmer om muligheden for overtagelse af lejligheden med mindst 14 dages varsel.
 3. Endelig har andre medlemmer af andelsboligforeningen (beboelsesandelshavere) der opfylder betingelserne for at kunne sammenlægge lejligheder, ret til at overtage andelslejligheden, såfremt følgende betingelser er opfyldt:
 - Ingen medlemmer fra den interne venteliste ønsker at overtage lejligheden. (Muligheden for sammenlægning kommer således først på tale som den sidste mulighed, men før den eksterne venteliste bringes i anvendelse);
 - Andelshaveren forpligter sig til at gennemføre sammenlægningen indenfor rimelig tid og har ansvaret for at processen fremmes mest muligt;
 - Andelshaveren overfor bestyrelsen dokumenterer, at kommunens godkendelse, og alle øvrige nødvendige godkendelser foreligger, inden sammenlægningen iværksættes;
 - Andelshaveren afholder alle udgifter i forbindelse med sammenlægningen;
 - Andelshaveren har en stemme efter sammenlægningen.
 4. Endelig kommer personer der er noteret på foreningens eksterne venteliste. Ventelisten føres som besluttet på generalforsamlingen.

Stk. 2. Bestyrelsen skal altid godkende den nye andelshaver. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt og senest 2 uger efter anmodningen om overdragelsen er fremsat.

Stk. 3. Bestyrelsen og administrator, såfremt en sådan er valgt, varetager alle transaktioner i forbindelse med salget. Dette gælder uanset til hvem lejligheden sælges.

Stk. 4. Ved en intern bytning afregnes værdien af andelslejlighederne pr. samme dag, idet det forudsættes, at overdragelse og overtagelse finder sted samtidig for begge lejligheders vedkommende. Ved en overtagelse, hvor den fraflyttende andelshaver ikke har indstillet noget køber, og lejligheden overtages af et medlem af foreningen i medfør af ovenstående regler, og der ikke er tale om en sammenlægning af lejligheder, er den andelshaver, der således overtager en anden lejlighed i foreningen, pligtig at afhænde sin egen lejlighed, samtidig med overtagelsen af den anden lejlighed, eller så hurtigt som muligt derefter.

Note 1: Med anciennitet i nuværende andelsbolig forstås længden af den periode hvori den pågældende andelshaver har beboet en given bolig, regnet fra den dato hvor vedkommende indtrådte som medlem af andelsboligforeningen. Dette medfører, at den person, der flytter internt i foreningen, mister sin tidligere opnåede anciennitet ved flytningen. Står flere andelshavere herved lige, har den person, der samlet set har været medlem af foreningen i det

længste tidsrum, fortrinsret. Såfremt der stadig er flere, der står lige, foranstalter bestyrelsen eller administrator en lodtrækning med henblik på afgørelse af spørgsmålet.

§ 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 gældende vedtægter, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen samt de vilkår hvorunder overtagelsen skal ske. Herefter sker afregningen i henhold til §22.

§ 16.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til en samlever, der i mindst 1 år reelt har haft fælles husstand med andelshaveren. Dog skal vedkommende godkendes af bestyrelsen som i §14, stk. 2.

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 par. 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 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 opsig 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 respektive 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. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt eller såfremt der ikke foreligger fakturaer/regninger for de udførte forbedringer kan bestyrelsen beslutte at forbedringerne skal vurderes af den af foreningen benyttede vurderingsmand. Det er alene sælgers pligt, at tilse, at værdien af samtlige forbedringer er korrekt ansat.

Stk. 4. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen evt. fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn- og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforeningsforhold.

Parterne udpeger i foreningen en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver samt bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den hidtidige andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet skønsmanden herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der er har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Omkostningerne ved overdragelse af en andel deles mellem køber og sælger med halvdelen til hver. Dette gælder også med hensyn til vurdering af forbedringer m.v., bortset fra omkostningerne til syn- og skøn, der afholdes i overensstemmelse med stk. 4, samt bestyrelsens og/eller administrators ekspeditionsgebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale m.v.

Finansiering af andelsindskud:

§ 21.

Har foreningen kautioneret 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.

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 befuldmægtiget.

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. Har foreningen kautioneret 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. 5. Overdragessummen 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. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Helt eller delvis senere afregning indebærer, at det tilbageholdte beløb skal forrentes af foreningen overfor den fraflyttede andelshaver med en rente svarende til den til enhver tid gældende diskonto.

Stk. 6. Såfremt køberen efter overtagelsen af lejligheden konstaterer væsentlige mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, løsøre og/eller inventar, der er overtaget i forbindelse med lejligheden, skal indsigelserne herom fremsættes skriftligt overfor såvel sælger som bestyrelse inden 14 dage efter, at manglerne er konstateret eller burde være konstateret, dog under alle omstændigheder senest 1 måned efter overtagelsen.

Stk. 7. Forlanger køber prisnedslag for mangler ved lejligheden, kan bestyrelsen, såfremt kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb til dækning af manglernes udbedring, således at det tilbageholdte beløb først udbetales, når det ved endelig dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer.

Stk. 8. 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 de, 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.
6. Når et medlem gentagne gange groft overtræder husordenen, jfr. § 13.

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

Stk. 3 Bestyrelsen kan ved betaling af forfaldne ydelser mere end 3 hverdage efter forfaldsdag fastsætte et strafgebyr herfor, dog maksimalt svarende til 4 gange lejelovens bestemmelser.

Generalforsamlinger:

§ 24.

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

Dagsordenen skal mindst indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent
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 af formand for bestyrelsen (såfremt denne er på valg)”
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen”
8. Valg af 1-2 suppleanter”
9. Evt. valg af administrator”
10. Valg af revisor”
11. 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 generalforsamlingen 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. Skriftlig afstemning skal foranstalles, såfremt blot én stemmeberettiget forlanger det.

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 afholdelse af ekstraordinære udgifter eller forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%
- 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 2/3 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 til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre de på generalforsamlingen truffne beslutninger.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge foreningens realkreditlån og banklån under forudsætning af, at omlægningen ikke påvirker foreningens budget og under forudsætning af, at de nye låns løbetid ikke afviger væsentlige 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. Suppleanter kan deltage i bestyrelsens møder, dog uden stemmeret.

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. Bestyrelsesformanden samt bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen.

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 fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

Stk. 5. Indtil gyldigt valg finder sted, varetages den daglige ledelse af de resterende medlemmer af bestyrelsen i samarbejde med administrator, subsidiært revisor.

§ 30.

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

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

Stk.3. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Bestyrelsesmøder indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, eller når 1 medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det. Administrator har i givet fald ret til at deltage i det pågældende bestyrelsesmøde.

Stk.2. Bestyrelse 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. Såfremt der er antaget en administrator, jfr. § 33, skal administrator ved betaling af beløb over kr. 25.000,- påse, at regningen forinden er påtegnet af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i

forening. Ved betaling af regninger under kr. 25.000,- skal administrator være berettiget til at foretage betaling, såfremt regningen er påtegnet af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Regelmæssige udgifter, såsom skatter og afgifter, prioritetsydelse, forsikringspræmier, løn til vicevært m.v., er administrator berettiget til at betale uden bestyrelsens attestation.

Stk. 2. Tinglysning af pant i ejendommen, også i relation til låneomlægning, kræver dog underskrivelse af den til enhver tid siddende samlede bestyrelse.

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 overfor foreningen kan foreningen tegne en kautionsforsikring.

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 30. september 2001.

§ 35.

Foreningens regnskab revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret eller registreret revisor. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor. Hvis 1/3 af foreningens medlemmer kræver det, skal revisor være statsautoriseret.

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

Stk. 3. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordre enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Revisor skal til brug for bestyrelsen føre en revisionsprotokol, hvori han skal anføre, hvilke revisionsarbejder der er udført, og hvilke mangler vedrørende bogholderi og regnskabsvæsen, der måtte være konstateret. I forbindelse med sin beretning om revisionen af årsregnskabet, skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Regnskab og revisionsprotokol skal underskrives af bestyrelsen og administrator.

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 andels størrelse.

Således vedtaget på den stiftende generalforsamling den 15. august 2000 og med ændringer i henhold til ekstraordinær generalforsamling den 7. marts 2001.

§ 14 blev ændret på ordinær generalforsamling den 28. januar 2002 på hvilken generalforsamling det også blev besluttet, at andelslejligheder kan sammenlægges.

§§ 7, 21 og 22 er blevet ændret på ordinær generalforsamling den 26. januar 2005.

I bestyrelsen valgt på ordinær generalforsamling i 2005:

Nikolai Kirkby (formand)

Maria Beyer

Rasmus Fogt

Senest ændret på den ordinære generalforsamling den 13. februar 2008 og den ekstraordinære generalforsamling 11. maj 2008:

Rasmus Fogt (formand)

Maria Beyer

Nikolai Kirkby