

VEDTÆGTER
for
Andelsboligforeningen
H.C. Ørstedes Vej 53-55/Steenwinkelsvej 13-15
1879/1966 Frederiksberg C

Foreningens navn, formål og hjemsted

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen H.C.Ø.

Foreningens hjemsted er Frederiksberg.

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen H.C. Ørstedes Vej 53-55/ Steenwinkelsvej 13-15.

Medlemmer

§ 3

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, eller som driver/eller samtidig med optagelsen skal drive erhverv i ejendommen. Ovenstående forudsætter at det til enhver tid fastsættes indskud med eventuelle tillæg erlægges.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort pantkøber. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §3 pkt. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted.

Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4 (Slettet pr. 7/4-2005)

§ 5

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Et medlem eller dennes bo hæfter efter stk. 1, pkt. 1, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

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

Indskud udgør et beløb svarende til 567 kr. pr. m² bruttoetageareal for erhvervsandele og 270 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligandele.

Indskuddet skal betales kontant.

Ved optagelse af et nyt medlem skal der, udover indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §§ 15-16 godkendes for andel og lejlighed.

§ 7 (Slettet pr. 18/4-2018)

§ 8 (Slettet pr. 22/5-1997)

Boligafgift

§ 9

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Den samlede boligafgift for bolig- og erhvervslejemål skal fordeles på medlemmerne i samme forhold som deres andel i ejendommen.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af andelsboligforeningen, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af udvendige vinduer, udvendige døre, altandøre og fjernvarmeanlæg med radiatorer, radiatorventiler og varmemålere. Det påhviler andelshaverne at følge de udleverede retningslinjer for rengøring og vedligeholdelse af altaner. Hvis en andelshaver forårsager beskadigelse af ovennævnte, fx ved ikke at behandle vinduer, døre og altaner efter de udleverede anvisninger, påhviler det denne at sørge for udbedring af skaderne. Hvis en andelshaver eller en af denne tilknyttet flyttemand forårsager skader på opgangen ved flytning, opbæring af møbler etc., påhviler det andelshaveren at betale for udbedring af disse skader

Indvendig vedligeholdelse af andelslejlighederne påhviler de enkelte andelshavere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering men også vedligeholdelse og fornyelse af gulv brædder, loftpuds, indvendige døre og alt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, vandrør og gasledninger, hvorimod andelsboligforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af

lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte andelslejligheder.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.

Andelsboligforeningen betaler dog for udbedring af skader i lejlighederne, der skyldes forhold opstået uden for de enkelte lejligheder.

Tvivlsspørgsmål vedrørende denne paragraf afgøres af bestyrelsen.

Forandringer

§ 11

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, med mindre forandringen er anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 5 uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden 5 uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdets iværksættelse.

En forandring i en bolig, der adskiller sig fra foreningens øvrige boliger og ikke er godkendt af bestyrelsen, kan ved overdragelse af boligen til en ny andelshaver kræves ført tilbage til boligens tidligere standard.

Fremleje

§ 12

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin bolig, efter fysisk at have beboet denne i mindst 1 år, med bestyrelses tilladelse som kun gives, når andelshaveren kan

dokumentere at være midlertidigt fraværende pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades i en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Husorden

§ 13

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

Bestemmelse om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Overdragelse af andelen

§ 14

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. 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.

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

- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til andelshaverens myndige børn, søskende eller forældre, forudsat at andelshaveren selv umiddelbart forinden fysisk har beboet lejligheden i minimum 2 år, eller til den person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år umiddelbart forud for overdragelsen.
- B) Den der indstilles af andelshaveren såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, forudsat at andelshaveren har beboet sin bolig i mindst 3 år umiddelbart forud for overdragelsen.
- C) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (**Andelshaverlisten**), således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede - se overgangsordning. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres. Med frigørelse menes at boligen fraflyttes af samtlige beboere og stilles til rådighed for ny rokering i henhold til denne bestemmelse. Når en andelshaver på andelshaverlisten køber en andelslejlighed, kan dennes oprindelige plads på ventelisten ikke bibeholdes. Fornyet henvendelse til administrator om optagelse på ventelisten er derfor nødvendig, hvis andelshaveren på ny ønsker at blive optaget på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Overgangsordning:

De 3 beboere, som er husstandsmedlemmer til andelshavere, som er opført på andelsboligforeningens andelshaverliste (Andelshaverlisten) fra den 25. maj 2000 og frem til den 8. april 2003, bibeholder deres plads på Andelshaverlisten. Såfremt de ønsker at udnytte deres fortrinsret i henhold til vedtægternes § 14, stk. 2, litra C vil de være forpligtet til at frigøre den bolig de fraflytter, jf. bestemmelsens ordlyd. Ejeren af erhvervsandelen Frederiksberg El, hr. Mogens Petersen, indtegnes på A-ventelisten med datoen 14 marts. 2002. Fra og med generalforsamlingen den 8. april 2003 er det udelukkende boligandelshavere, som kan indtegnes på Andelshaverlisten.

D) Nuværende andelshaveres børn, forældre og børnebørn samt foreningens erhvervsandelshavere, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. **(A-ventelisten)**

Opskrevne på A-ventelisten før 17.04.2023 vil forblive på ventelisten indtil andelshaveren, der har opskrevet dem, ikke længere er andelshaver i A/B HCØ. Når en andelshaver fraflytter andelsboligforeningen, får alle personer som den pågældende (nu tidligere) andelshaver har optegnet på A-ventelisten tilbudt at blive overflyttet til B-ventelisten. Ved overflytning til B-ventelisten indplaceres den/de overflyttede på B-ventelisten med en anciennitet, der bestemmes af vedkommendes indskrivningsdato på A-ventelisten.

Hvad angår foreningens erhvervsandelshavere er det en betingelse for optegnelse på ventelisten, at erhvervsvirksomheden ejes personligt. Kun virksomhedens ejer kan indtegnes på ventelisten. I tilfælde af flere ejere kan udelukkende indtegnes en af ejerne. Hvis virksomheden ønsker at en anden ejer skal indtegnes på ventelisten i stedet for den som allerede er påført, vil den anden ejer skulle indtegnes nederst på ventelisten.

E) Andre personer der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen **(B-ventelisten)** efter anmodning fra en andelshaver. Den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen skriver en gang årligt til samtlige de indtegnede på B-ventelisten og er bemyndiget til at fastsætte at de indtegnede én gang årligt skal betale et gebyr, p.t. kr. 150,00, som betingelse for fortsat at være indtegnet på B-ventelisten.

F) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Overdragelsessum

§ 15

Ved overdragelse af en andel i andelsboligforeningen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til én af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue:

a) Anskaffelsesprisen.

b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

- c) Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
- d) Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved 17. almindelige vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22 %.

Til beløbene under enten a), b), c) eller d) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Såfremt opgørelsen af andelenes værdi foretages på grundlag af den seneste offentlige ejendomsværdi, skal bestyrelsen fastsætte ny værdi for andelene når ny offentlig ejendomsværdi foreligger.

§ 16

Bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsmand, der udarbejder en vurdering af forbedringer og løsøre i andelslejligheder i overensstemmelse med § 5 i lov om andelsboliger og i øvrigt efter bedste skøn og overbevisning. I vurderingen indgår lejlighedens vedligeholdelsesstand. Honorar til vurderingsmanden betales af den tilflyttende andelshaver. Såfremt andelen ikke sælges i vurderingsrapportens gyldighedsperiode, skal honoraret til vurderingsmanden betales af andelshaveren (sælger)

§16.1 Forud for Vurderingsmandens vurdering af forbedringer og løsøre i henhold til Vedtægternes § 16 skal Sælger for Vurderingsmanden fremlægge dokumentation for at elinstallationer (fra HPFI-relæet i lejlighedens el-tavle) og VVS-installationer (mellem forbrugssteder og Foreningens lodrette føringsveje) i Andelen samt el forbrugende udstyr, der indgår i handlen, er i lovlig stand og udført i henhold til gældende krav og regler. Dokumentation skal fremlægges i form af en El-tjek rapport og en VVS-tjek rapport, som beskrevet i §16.1, Stk. 4 og Stk. 6.

Stk. 2 Alle anmærkninger i El-tjek og VVS-tjek rapporten skal betragtes som ulovligheder/mangler ved installationen i Andelen og de skal lovliggøres/udbedres inden Køber tager Andelen i brug.

Stk. 3 El-tjek og VVS-tjek skal være udført mindre end 12 måneder før vurderingen udføres i henhold til §16, stk. 1, og der må ikke være foretaget ændringer på installationer eller udstyr i Andelen efter El-tjek og VVS-tjek er udført.

Stk. 4 El-tjek og VVS-tjek skal være udført af autoriserede installatører der er uafhængige af Sælger og Køber. En liste over de af Bestyrelsen godkendte autoriserede el- og VVS-installatører, som Sælger kan anvende, kan rekvireres fra ejendomsadministrator. Kopi af rapporterne udleveres til Køber sammen med Vurderingsmandens rapport.

Stk. 5 Såfremt der er anmærkninger/mangler i El-tjek og/eller VVS-tjek rapporten, skal disse anmærkninger/mangler, så vidt det er muligt, udbedres og dokumentation herfor

forelægges Vurderingsmanden inden hans vurdering i henhold til §16, stk. 1. Udbedring skal udføres af autoriserede installatører, betalt af Sælger.

Stk. 6 Såfremt Sælger på tidspunktet for vurderingen ikke for Vurderingsmanden har fremlagt dokumentation for udbedring af anmærkninger/mangler i henhold til §16, stk. 5, så skal Vurderingsmanden foretage fradrag i overdragelsessummen med det udgangspunkt at alle omkostninger i forbindelse med udbedring skal betales af Sælger.

Stk. 7 Bestyrelsen kan, hvis der er udbedret omfattende mangler ved el- og/eller VVS-installationer efter det i §16.1, stk. 1 beskrevne El-tjek og/eller VVS-tjek, forlange, at Sælger inden overdragelse skal fremlægge en fornyet/opdateret dokumentation, som beskrevet i §16.1, stk. 1.

Stk. 8 Såfremt Køber overtager andelen med fradrag i prisen som følge af anmærkninger/mangler i El-tjek og/eller VVS-tjek rapporter, som beskrevet i §16.1, stk. 6, overdrages kravet om dokumentation for udbedring i henhold til §16.1, stk. 5 sammen med andelen til Køber

Fremgangsmåden

§ 17

Den der overdrager en andel i en andelsboligforening, skal inden aftales indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling af, hvorledes prisen beregnes med specification af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet i andelsboliglovens § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og stk. 3.

Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel finder reglen i § 16 stk. 1 tilsvarende anvendelse i andelsboligforeningsloven.

Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med andelsboligforeningslovens § 5 samt vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen. Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sit tilgodehavende udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver.

§ 18

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed i overensstemmelse med principperne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller

delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år umiddelbart forud for overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen.

Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 20

Dør en boligandelshaver, har hans ægtefælle eller en person, med hvem andelshaveren har levet i ægteskabslignende samliv, ret til at fortsætte/overtage medlemskab og beboelse i lejligheden.

Såfremt ægtefællen/samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til i overensstemmelse med reglerne i § 14 at indstille, at andelen skal overdrages til afdøde eller ægtefællens/samleverens egne myndige børn og/eller forældre, eller, dog med respekt af Andelsboligforeningens andelshaver-, A- og B-venteliste jf § 14, til tredjemand.

Såfremt den afdøde boligandelshaver ved gyldigt testamente har testamenteret sit andelsbevis til egne myndige børn og/eller forældre, skal en sådan bestemmelse respekteres forud for reglerne i stk. 2.

Såfremt der ikke ved ægtefællens/samleverens bestemmelse eller ved gyldigt testamente er truffet bestemmelse om andelens overdragelse i overensstemmelse med ovennævnte regler, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med principperne i § 14 og § 18, til hvem overdragelsen skal ske m.v.

Samlivsophævelse

§ 21

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse, bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af ægteskabslignende samliv, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælleshusstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år umiddelbart forud for samlivsophævelsen.

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen, skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold § 21, stk. 2, finder §§ 15-17 tilsvarende anvendelse.

Indtrædes der ikke bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og lejlighed i overensstemmelse med principperne i §§ 14-18.

Opsigelse

§ 22

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, man kan alene udtræde efter reglerne i § 14 og § 19 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 23

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted i henhold til foreningens normale afregningsprocedure.

Generalforsamling

§ 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden og administrator i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. 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. Rettidigt indkomne forslag udsendes af administrator, så andelshaverne har dem i hænde senest 4 dage før generalforsamlingen.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/samlever eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt. Såfremt en andelshaver er i besiddelse af mere end ét lejemål, f.eks. bolig og butik, har han fortsat kun én stemme.

§ 25

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de repræsenterede stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Forslag om vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige

stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

§ 26

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten, sekretæren og formanden.

Protokollen har juridisk gyldighed i tilfælde af uoverensstemmelser eller tvistligheder.

Referat af generalforsamlingen skal udsendes til samtlige medlemmer senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

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

Bestyrelse

§ 28

Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år af gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger desuden for 1 år af gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller - suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller eller samlevere. Som bestyrelsesmedlem eller - suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen eller driver erhverv i foreningen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, næstformand og en sekretær. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

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

Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 30

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er tilstede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Administrator eller repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 31

I alle anliggender tegnes foreningen af et flertal af bestyrelsens medlemmer.

Administration

§ 32

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Administrator fortsætter administrationen, indtil ny administrator er valgt. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator med 2 måneders varsel til årsskifte.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor med 2 måneders varsel til årsskifte.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Regnskabsåret er kalenderåret.

Første regnskabsår løber fra 15. juli 1985 til 31. december 1986.

§ 34

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 35

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Nærværende vedtægter er senest ajourført 17/4-2023.