

Vedtægter for A/B Arkonagade 10-12

§1 FORENINGENS NAVN OG HJEMSTED	2
§2 FORENINGENS FORMÅL	2
§3 MEDLEMMER	2
§4 INDSKUD	2
§5 HÆFTELSE	3
§6 ANDEL	3
§7 PANTSÆTNING, ARREST, UDLÆG M.M.	3
§8 BOLIGAFTALE	3
§9 BOLIGAFGIFT, BETALING OG BORTFALD AF TILLÆG M.M.	4
§ 10 VEDLIGEHOVELSE M.V.	4
§ 11 FORANDRINGER	5
§ 12 FREMLEJE	5
§ 13 HUSORDEN	6
§ 14 OVERDRAGELSE AF ANDEL	6
§ 14 A OMLÆGGELSE AF LEJELEJLIGHED TIL ANDELSLEJLIGHED.....	6
§ 15 OVERDRAGELSESSUM	6
§ 16 VURDERING AF ANDEL	6
§ 17 FREMGANGSMÅDE FOR SALG	7
§ 18 GENNEMGANG I FORBINDELSE MED OVERDRAGELSE AF ANDEL.....	7
§ 19 MANGLENDE INDSTILLING AF NY ANDELSHAVER	8
§ 20 DØDSFALD	8
§ 21 SAMLIVSOPHÆVELSE	8
§ 22 OPSIGELSE.....	8
§ 23 EKSKLUSION	8
§ 24 GENERALFORSAMLING.....	9
§ 25 VARSLING AF GENERALFORSAMLING	9
§ 26 BESLUTNINGSGRUNDLAG.....	10
§ 27 DIRIGENT M.V.	10
§ 28 BESTYRELSEN	10
§ 29 BESTYRELSESMEDLEMMER	10
§ 30 INHABILITET	11
§ 31 BESTYRELSESMØDE	11
§ 32 TEGNINGSREGEL	11
§ 33 REGNSKAB OG REVISION.....	11
§ 34 ÅRSREGNSKAB	12
§ 35 OPLØSNING.....	12
§ 36 RETSKLAUSUL.....	12
§ 37 BEMYNDIGELSER	12
§ 38 KOMMUNIKATION	12

§1 Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Arkonagade 10-12, beliggende Arkonagade 10-12, 1726 København V.

Foreningens hjemsted er Københavns kommune.

§2 Foreningens formål

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. nr. 1342 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Arkonagade 10-12, 1726 København V.

§3 Medlemmer

Som medlem kan optages enhver, der betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg og som samtidig flytter ind i den til andelen hørende andelsbolig og bebor denne.

Beboere og juridiske personer – så som erhverv, som ikke indmeldte sig eller ikke fik mulighed for, at indmelde sig i forbindelse med stiftelsen, kan senere optages som medlemmer, hvis generalforsamlingen træffer beslutning herom.

Ved udtrykket "beboer" forstås, at andelshaveren benytter lejligheden til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ved udtrykket "erhverv" forstås, et lejemål i ejendommen som ikke har bopælspligt, og hvorfra der drives erhvervsmæssig virksomhed.

Ved udtrykket "indflytter" forstås, at andelshaveren tager lejligheden i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver beboer må kun have én bolig i foreningen, og er forpligtet til at bebo boligen.

Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge denne overdraget til en person, der optages som andelshaver, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§4 Indskud

Beboere, der ved stiftelsen indtræder som andelshavere, skal betale et indskud på kr. 500 pr. m². I øvrigt finansieres købet og afledede omkostninger med realkreditlån og/eller lån i et pengeinstitut, hvor sikkerhedsstillelse i forbindelse med lånoptagelsen sker ved udstedelsen af pantebreve med pant i ejendommen beliggende Arkonagade 10-12, 1726 København V.

Der skal ved senere indtræden i andelsboligforeningen betales et ekspeditionsgebyr i overensstemmelse med sædvanlig praksis. Dette gælder også, hvis andelshaverne rokerer i foreningens ejendom.

Eventuelle kontante indskud betales i forhold til fordelingstallet, jf. § 6.

Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, der kan godkendes efter vedtægtens § 15.

Såfremt en andelshaver ønsker at sælge sin andel og dertil hørende brugsret til sin andelsbolig, og vedkommende er debitor i henhold til et privat gældsbeholdning udstedt til Nykredit A/S, som led andelsboligforeningens uformelle rekonstruktion i 2017, skal dette indfries af den udtrædende andelshaver. Den udtrædende andelshaver hæfter fortsat personligt for en eventuel restgæld, såfremt

købesummen ikke giver fuld dækning til fuld indfrielse heraf. Kun med kreditors accept kan køber overtage gælds brevet.

§5 Hæftelse

Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Kun hvis kreditor har taget forbehold herom, hæfter medlemmerne personligt pro rata med deres andel i foreningens formue for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. Foreningen selv hæfter med sin formue bl.a. den faste ejendom.

Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget andel og bolig og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Der er i forbindelse med en uformel rekonstruktion i 2017 indgået aftale med Nykredit A/S om, de af de 16 andelshavere der som led i aftalen påtager sig personlige lån, og følgelig udover det ovenfor nævnte også personligt hæfter for sit eget lån. De personlige lån kan kræves fuldt indfriet ved andelshavernes salg af sine respektive andele. Der henvises i øvrigt til aftalen med Nykredit A/S, som forpligter andelsboligforeningens medlemmer.

§6 Andel

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

Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen.

De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

§7 Pantsætning, arrest, udlæg m.m.

Andelen kan belånes og i øvrigt kreditorforfølges i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven.

For andelene udstedes andelsbevis som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§8 Boligaftale

Mellem foreningen og det enkelte medlem kan oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§9 Boligafgift, betaling og bortfald af tillæg m.m.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jf. § 23.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

§ 10 Vedligeholdelse m.v.

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg samt fælles forsynings og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler.

En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt nødvendig renovering/udskiftning, herunder indvendig maling, af hoveddøre, køkkendøre samt vinduer. Andelsboligforeningen har retten og pligten til for sin regning at foretage udvendig maling af nævnte effekter.

Udskiftning af elmåbertavle er for andelshaverens regning.

En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o. lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

Al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg, påhviler andelsboligforeningen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. dog § 23.

Det pålægges en repræsentant fra hver lejlighed i foreningen at udføre arbejdsopgaver i foreningen med det formål at vedligeholde og forbedre ejendommen. På foreningens ordinære generalforsamling fastsættes omfanget af arbejdsopgaver for det kommende år.

Omfanget af arbejdet skal som minimum udgøre 28 timer årligt.

Bestyrelsesarbejdet fastlægges til 14 timer årligt, dækkende over 9 møder og det ordinære bestyrelsesarbejde. Omfanget af ekstraordinært arbejde skal godkendes af bestyrelsen på det følgende bestyrelsesmøde.

Deltagelse i foreningens arbejdsdage fastlægges til 7 timer, inkl. evt. morgenmad, frokost og aftensmad. Det tilstræbes, at der afholdes 4 årlige arbejdsdage, således at beboere kan afholde deres arbejdspligt på disse dage alene.

Arbejdstiden for specifikke arbejdsopgaver vedtages hvert år på den ordinære generalforsamling. Arbejdstiden for andre specifikke opgaver skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen er forpligtet til at registrere omfanget af det arbejde repræsentanterne for lejlighederne udfører. Ved den ordinære generalforsamling fremlægges antallet af arbejdstimer for den enkelte lejlighed og der indkræves en fastlagt timepris for de manglende timer.

Timeprisen for manglende arbejde fastlægges hvert år på den ordinære generalforsamling og udgør minimum DKK 100,-.

§ 11 Forandringer

En andelshaver er berettiget til, at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggeslovgivningen og andre offentlige forskrifter.

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

§ 12 Fremleje

Ved nyerhvervelse af andelslejligheder er fremleje først tilladt efter andelshaver har beboet lejligheden i minimum to år. Bestyrelsen kan give dispensation, fx i forbindelse med forældrekøb.

Andelshaver har herefter ret til to års fremleje. Dispensation til forlængelse kan gives af bestyrelsen.

Det er udlejers ansvar at fremlejekontrakten skal følge den til enhver tid gældende lovgivning.

Fremlejekontrakten skal fremsendes til bestyrelsen for godkendelse af fremlejeren, før kontrakten underskrives.

Dem fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

AirBnB eller lignende kortere udlejninger, af maksimalt en måneds varighed, er udelukkede tilladt for beboende andelshavere. Her skal fremlejetager ikke godkendes af bestyrelsen.

§ 13 Husorden

Den vedtagne husorden i Ejerforeningen Arkonagade 10-12 vil til enhver tid være gældende for andelshavere, samt andre beboere i ejendommen.

Andelshaver har ansvar for at beboere er bekendt med og overholder husordenen.

§ 14 Overdragelse af andel

Ønsker en andelshaver at afhænde sin bolig, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel:

1. Til enhver, der bebor eller samtidig med overdragelsen indflytter i den til andelen hørende bolig.
2. Til andelshavere, der er indtegnet på en intern interesseliste hos bestyrelsen.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, som i forbindelse med overtagelsen betaler et ekspeditionsgebyr, jf. § 4, stk. 2.

Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

§ 14 A Omlægelse af lejelejlighed til andelslejlighed

Når en eventuel lejelejlighed i ejendommen bliver ledig, bestemmer følgende retningslinjer i nævnte rækkefølge, hvem der tilbydes at købe lejligheden som andel:

1. Til andelshavere, der er indtegnet på den interne interesseliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de seneste indtegnede. Optagelse af andelshavere på ventelisten være efter princippet om først i tid.

Interesselisten til ledige andelslejligheder og lejelejligheder er de samme og de opdateres løbende af bestyrelsen/administrator.

§ 15 Overdragelsessum

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal efter aftale med administrator indbetales på en deponeringskonto i foreningens pengeinstitut, jf. § 17, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.

Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

§ 16 Vurdering af andel

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer, at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld

vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttede andelshaver.

Hvis den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 17 Fremgangsmåde for salg

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der vil forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular udarbejdet af foreningens administrator i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Overdragessummen skal før indflytning i boligen indbetales til en deponeringskonto i foreningens navn oplyst af administrator, jf. § 15, som først i) efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender, dernæst ii) gæld til pant- og udlægshavere, dernæst iii) evt. gæld i henhold til personlige lån udstedt til Nykredit A/S som led i uformel rekonstruktion i 2017, og endeligt iv) anden gæld i henhold til modtagne transporter i den rækkefølge de er noteret, udbetaler et eventuelt restprovenu til den fraflyttede andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

§ 18 Gennemgang i forbindelse med overdragelse af andel

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som i henhold til overdragelsesaftalen er overtaget sammen med boligen. Efter endt gennemgang af boligen og det medfølgende inventar og løsøre, frigives købesummen med fradrag for de i § 17 nævnte beløb til sælgeren.

Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 19 Manglende indstilling af ny andelshaver

Har andelshaveren, herunder et eventuelt bo efter andelshaveren, ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med lovgivningens eller nærværende vedtægters bestemmelser herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og 18.

§ 20 Dødsfald

Dør andelshaveren, har ægtefællen, samlever eller hjemmeboende, myndigt barn ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Såfremt ægtefælle, samlever eller hjemmeboende, myndigt barn ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefælle, samlever eller hjemmeboende myndigt barn ret til, efter reglerne i § 14 at sælge andel og bolig.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, har den, som umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med andelshaveren, ret til at indtræde i foreningen og overtage boligen.

Efterlades hverken ægtefælle, samlever eller hjemmeboende, myndigt barn, kan en person, der er omfattet af persongruppen i § 14, overtage andelen og boligen.

Såfremt ingen af de ovennævnte persongrupper ønsker at overtage andelen og boligen, finder § 19 tilsvarende anvendelse.

Erhververen skal godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes af bestyrelsen.

§ 21 Samlivsophævelse

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 medlemskab og beboelse af boligen.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse overtager retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig.

§ 22 Opsigelse

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i § 14-19 om overdragelse af andel.

§ 23 Eksklusion

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

1. Når det medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal lægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 A.

Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksklusionsgrundlag i relation i fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

§ 24 Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent og referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelægges af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften, samt fastsættelse af andelsværdien
6. Eventuelt indkomne forslag
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af suppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt - forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagorden.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale.

§ 25 Varsling af generalforsamling

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.

Indkaldelse til generalforsamling samt udsendelse af materiale til samme sker elektronisk via mail.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde seneste 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne via mail senest 4 dage (72 timer) før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at forslaget kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i, samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser til foreningen, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller et andet medlem af foreningen.

§ 26 Beslutningsgrundlag

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, større forbedringer eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens andele være repræsenteret for at beslutning kan træffes.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer 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 medlemmer, der er mødt, jf. dog stk. 1.

For forslag om salg af fast ejendom eller om andelsboligforeningens opløsning finder § 26, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

§ 27 Dirigent m.v.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Generalforsamlingen vælger tillige referent, der fører referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af referenten, dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28 Bestyrelsen

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

§ 29 Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen består af 4-5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling, således at de 2-3 medlemmer der har siddet kortest tid fortsætter. Det er muligt at opnå genvalg.

Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan alene vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand og næstformand.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratreden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratreden bliver mindre end 3, kan bestyrelsen supplere sig selv indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 30 Inhabilitet

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

§ 31 Bestyrelsesmøde

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledningen findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, hvoraf mindst 1 medlem skal være formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Bestyrelsen skal påse, at der føres protokol fra bestyrelsesmøderne. Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i det.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Tegningsregel

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening, hvoraf mindst én skal være formanden eller næstformanden.

§ 33 Regnskab og revision

Foreningens regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Første regnskabsår løber fra overtagelsen af ejendommen den 1. juli 2007 og indtil den 31. december 2007. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Revisor vælges af generalforsamlingen.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retssanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

§ 34 Årsregnskab

Foreningens årsregnskab, samt forslag til drifts og likviditetsbudget, udsendes til andelshaverne direkte fra administrators kontor. Budgettet kan omdeles på generalforsamlingen.

§ 35 Opløsning

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

§ 36 Retsklausul

Eventuelle tvister om forståelsen eller fortolkningen af ovenstående vedtægtsbestemmelser kan indbringes for domstolene.

§ 37 Bemyndigelser

Bestyrelsen er generelt bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter.

§ 38 Kommunikation

Al kommunikation mellem andelshavere, administrator og bestyrelse foregår i udgangspunktet elektronisk.

Det er andelshavers ansvar til enhver tid at sikre at foreningens bestyrelse og administrator har opdaterede kontaktinformationer (mail og telefonnummer).

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling d. 25. 06. 2018.