

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN JUTLANDIA HUS**

§ 1. - Navn og hjemsted

(1.1.) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Jutlandia Hus.

(1.2.) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2. - Formål

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje, drive og administrere ejendommen matr.nr. 597 Amagerbros kvarter, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

§ 3. - Medlemmer

(3.1.) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der "bebor", jfr. § 3.3, eller i umiddelbar forbindelse med optagelsen "flytter ind", jfr. § 3.4, i en bolig i foreningens ejendom, og som forpligter sig til at betale det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2.) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk eller fysisk person, som har købt andelen på tvangsauktion, som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal dække foreningens tilgodehavender og betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er overdraget på ny. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen / erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamlinger og skal inden 6 måneder fra auktionens dag sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionens dag, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, svarende til § 17, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning vil finde sted som anført i § 15.

(3.3.) Ved "bebor" forstås, at andelshaveren benytter boligen til beboelse for sig og sin husstand.

(3.4.) Ved "flytter ind" i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som beboelse for sig og sin husstand.

(3.5.) En andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af f. eks. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste eller midlertidig forflyttelse.

§ 4. - Indskud

(4.1) Indskud udgør et beløb, som er fastsat ved stiftelsen jfr. bilag 1 til vedtægterne, med en forhøjelse vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling d. 14. november 2007 til nyt samlet indskud jfr. bilag 2 til vedtægterne.

(4.2) Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5. - Hæftelse

(5.1.) Andelshaverne hæfter kun med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

(5.2.) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk.1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6. - Andel

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

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

(6.3.) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

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

§ 7. - Boligaftale

(7.1.) Foreningen kan, efter generalforsamlingens bestemmelse, med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.2.) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv.

§ 8. - Boligafgift

(8.1.) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

(8.2.) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter indskuddets størrelse.

§ 9. - Vedligeholdelse

(9.1.) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer og udvendige døre, herunder altan- og terrassedøre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

(9.2.) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde den til boligen knyttede terrasse/altan. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af terrasse/altan og for fælles eller egne hegn.

(9.3.) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

(9.4.) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og p-kælder samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

(9.5.) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10. - Forandringer

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

(10.2.) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at

godkende en anmodning om forandring eller hegn, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

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

(10.4.) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse eller anden tilladelse ifølge lov eller andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 11. - Fremleje

(11.1.) 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.

(11.2.) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje eller -lån kan endvidere tillades af bestyrelsen ved fraflytning eller dødsfald, når særlige grunde såsom svigtende salg gør det rimeligt. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

(11.3.) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12. - Husorden

(12.1.) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

(12.2.) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder vedrørende et dyr, som andelshaveren allerede ejer, bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13. - Overdragelse

(13.1.) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller i forbindelse med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal have godkendt den nye andelshaver, og nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2.) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

§ 14. – Pris

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- A. Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han/hun selv lovligt har betalt, jfr. andelsboligforeningslovens regler herom.

- B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagelsesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.
- C. Den fraflyttende andelshaver kan ikke beregne sig noget vederlag for forbedring og beplantning mv. af det til boligen knyttede terrasseareal
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset og/eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg, respektive prisnedslag, under hensyn hertil.

(14.2.) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - E fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra E under hensyntagen til maskinernes alder og forventede, normale levetid.

(14.3.) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løse købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(14.4.) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

(14.4.) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller prisnedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit rimelige honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15. - Fremgangsmåde

(15.1.) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(15.2.) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

(15.3.) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(15.4.) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.5.) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.6.) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.7.) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4–6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16. - Garanti for lån

(16.1) I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans/hendes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

(16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17. - Ubenyttede boliger

(17.1) Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18. – Dødsfald

(18.1.) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2.) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af

nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.
- B. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- C. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans/hendes død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3.) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19. - Samlivsophævelse

(19.1.) 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.

(19.2.) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

(19.3) Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20. - Opsigelse

(20.1) En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21. - Eksklusion

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

- A. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 1.
- C. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

- D. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22. - Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B. Såfremt ingen kandidater indstilles afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23. - Generalforsamling

(23.1.) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2.) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes inden 4 uger efter, at krav er fremsat over for bestyrelsen, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24. - Indkaldelse m.v.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling - hvis bestyrelsen finder det nødvendigt - kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen, og med indkaldelsen skal følge de bilag, som er nævnt i § 33.2 nedenfor. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på anden måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

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

(24.5.) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et andet myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 25. - Flertal

(25.1.) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 3. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2.) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, skal bestyrelsen inden 4 uger indkalde til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

(25.3.) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, skal bestyrelsen inden 4 uger indkalde til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26. - Dirigent m.v.

(26.1.) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2.) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27. - Bestyrelse

(27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, jfr. § 28, til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 28. - Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2.) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.3.) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.4.) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5.) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

(28.7) 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 generalforsamling til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29. - Møder

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

(29.2.) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

(29.3.) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30.- Tegningsret

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31. - Administration

(31.1.) Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2.) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i denne § 31, stk. 3 og 4, finder da anvendelse.

(31.3.) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4.) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønnskabsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønnskabsregnskaber og periodiske udbetalinger.

(31.5.) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvarsforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32. - Regnskab

(32.1.) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabspraksis og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret, dog løber første regnskabsår fra 1. august 2004 til 31. december 2005.

(32.2.) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

(32.3.) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet, jfr. § 16. stk. 1.

(32.4.) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond, som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33. - Revision

(33.1.) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

(33.2.) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 34. - Opløsning

(34.1.) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

(34.2.) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andelsstørrelse.

BILAG 1: Indskud ved stiftelsen den 16. december 2003

BILAG 2: Nyt samlet indskud pr. den 14. november 2007

---ooo0ooo---

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 16. december 2003 med senere ændringer ved

generalforsamling den 9. februar 2005.

generalforsamling den 22. april 2008 - § 11, stk. 2

ekstraordinær generalforsamling den 26. maj 2009 – § 4, stk. 1 med bilag 1 og 2

ekstraordinær generalforsamling den 30. maj 2010 - § 3, stk. 2 – 5, § 13, stk. 2 og § 15, stk. 3 – 7

ekstraordinær generalforsamling den 28. april 2011 - § 3, stk. 1, § 18, stk. 3, og § 19, stk. 3.

Anders Carstensen

Peter Carstensen

Søren Mineka

Bjørn Juell-Sundbye

Flemming W. Olsen

BILAG 1

Indskud ved stiftelsen den 16. december 2003:

Lejl.nr.	Adresse	Etage	Indskud
1.	Erik Eriksensgade 7	st.tv.	641.695,84
2.	Erik Eriksensgade 7	st.th.	463.592,32
3.	Erik Eriksensgade 7	1.tv.	654.791,55
4.	Erik Eriksensgade 7	1.th.	477.997,82
5.	Erik Eriksensgade 7	2.tv.	667.887,27
6.	Erik Eriksensgade 7	2.th.	491.093,53
7.	Erik Eriksensgade 7	3.tv.	694.078,70
8.	Erik Eriksensgade 7	3.th.	515.975,71
9.	Erik Eriksensgade 7	4.tv.	720.270,66
10.	Erik Eriksensgade 7	4.th.	542.167,14
11.	Erik Eriksensgade 7	5.tv.	746.462,09
12.	Erik Eriksensgade 7	5.th.	569.668,35
13.	Erik Eriksensgade 7	6-penthouse	1.143.266,05
14.	Erik Eriksensgade 9	st.tv.	533.000,24
15.	Erik Eriksensgade 9	st.th.	574.906,95
16.	Erik Eriksensgade 9	1.tv.	533.000,24
17.	Erik Eriksensgade 9	1.th.	574.906,95
18.	Erik Eriksensgade 9	2.tv.	546.095,96
19.	Erik Eriksensgade 9	2.th.	588.002,67
20.	Erik Eriksensgade 9	3.tv.	559.191,67
21.	Erik Eriksensgade 9	3.th.	601.098,38
22.	Erik Eriksensgade 9	4.tv.	585.383,63
23.	Erik Eriksensgade 9	4.th.	614.194,63
24.	Erik Eriksensgade 9	5.tv.	611.575,06
25.	Erik Eriksensgade 9	5.th.	640.386,06
26.	Erik Eriksensgade 9	6-penthouse	804.084,08
27.	Erik Eriksensgade 9	6-penthouse	804.084,08
28.	Erik Eriksensgade 11	st.tv.	533.000,24
29.	Erik Eriksensgade 11	st.th.	764.796,40
30.	Erik Eriksensgade 11	1.tv.	533.000,24
31.	Erik Eriksensgade 11	1.th.	776.582,86
32.	Erik Eriksensgade 11	2.tv.	546.095,96
33.	Erik Eriksensgade 11	2.th.	790.987,83
34.	Erik Eriksensgade 11	3.tv.	559.191,67
35.	Erik Eriksensgade 11	3.th.	802.774,29
36.	Erik Eriksensgade 11	4.tv.	585.383,63
37.	Erik Eriksensgade 11	4.th.	817.179,79
38.	Erik Eriksensgade 11	5.tv.	611.575,06
39.	Erik Eriksensgade 11	5.th.	855.157,68
40.	Erik Eriksensgade 11	6-penthouse	1.300.415,68
			26.374.998,95

BILAG 2

Nyt samlet indskud pr. den 14. november 2007

Lejl.nr.	Adresse	Etage	Indskud
1.	Erik Eriksensgade 7	st.tv.	1.372.038
2.	Erik Eriksensgade 7	st.th.	911.211
3.	Erik Eriksensgade 7	1.tv.	1.400.079
4.	Erik Eriksensgade 7	1.th.	1.022.039
5.	Erik Eriksensgade 7	2.tv.	1.428.034
6.	Erik Eriksensgade 7	2.th.	1.050.080
7.	Erik Eriksensgade 7	3.tv.	1.484.116
8.	Erik Eriksensgade 7	3.th.	1.103.290
9.	Erik Eriksensgade 7	4.tv.	1.540.113
10.	Erik Eriksensgade 7	4.th.	1.159.286
11.	Erik Eriksensgade 7	5.tv.	1.596.109
12.	Erik Eriksensgade 7	5.th.	1.218.069
13.	Erik Eriksensgade 7	6-penthouse	2.444.499
14.	Erik Eriksensgade 9	st.tv.	1.139.692
15.	Erik Eriksensgade 9	st.th.	1.229.303
16.	Erik Eriksensgade 9	1.tv.	1.139.692
17.	Erik Eriksensgade 9	1.th.	1.229.303
18.	Erik Eriksensgade 9	2.tv.	1.167.647
19.	Erik Eriksensgade 9	2.th.	1.257.258
20.	Erik Eriksensgade 9	3.tv.	1.195.688
21.	Erik Eriksensgade 9	3.th.	1.285.299
22.	Erik Eriksensgade 9	4.tv.	1.251.684
23.	Erik Eriksensgade 9	4.th.	1.313.254
24.	Erik Eriksensgade 9	5.tv.	1.307.680
25.	Erik Eriksensgade 9	5.th.	1.369.250
26.	Erik Eriksensgade 9	6-penthouse	1.719.248
27.	Erik Eriksensgade 9	6-penthouse	1.719.248
28.	Erik Eriksensgade 11	st.tv.	1.139.692
29.	Erik Eriksensgade 11	st.th.	1.635.297
30.	Erik Eriksensgade 11	1.tv.	1.139.692
31.	Erik Eriksensgade 11	1.th.	1.660.465
32.	Erik Eriksensgade 11	2.tv.	1.167.647
33.	Erik Eriksensgade 11	2.th.	1.691.293
34.	Erik Eriksensgade 11	3.tv.	1.195.688
35.	Erik Eriksensgade 11	3.th.	1.716.461
36.	Erik Eriksensgade 11	4.tv.	1.251.684
37.	Erik Eriksensgade 11	4.th.	1.747.289
38.	Erik Eriksensgade 11	5.tv.	1.307.680
39.	Erik Eriksensgade 11	5.th.	1.828.454
40.	Erik Eriksensgade 11	6-penthouse	2.780.563
	Afrunding		1
			56.395.115