

VEDTÆGTER
FOR
A/B RØRHOLMSGADE 10

Beværet vedhæft 13/2-20

(Signature)

MARTIN SIGSGAARD
ADVOKAT
Rosenborggade 3 1130 K.
Tlf. +45 3311 6364
ms@bjd-advokater.dk

Nielsen & Thomsen Advokatselskab - Østbanegade 55 - 2100 København Ø - Danmark
Tlf. 35 44 70 00 - Fax 35 44 70 01 - www.nielsenadvokater.dk - ni@nielsenadvokater.dk - CVR nr.: 35 40 74 48

	§ 1	
Navn og hjemsted	Sik. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Rørholmegade 10.	
	Sik. 2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.	
	§ 2	
Formål	Sik. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 366, Nørrevold Kvarter, København beliggende Rørholmegade 10, 1352 København K.	
	§ 3	
Medlemmer	Sik. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.	
	Sik. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ulydstgjort pantlover. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.	
	Sik. 3 Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.	
	Sik. 4 Endvidere kan som medlemmer optages forældre, som erlægger dol til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som fremlejer brugsretten til andelen til en eller flere af deres børn.	

27.09.2017\MSO\38896\18-1671 vedtægter rørholmegade 10 4355332_2_0

Side 3 af 19

Side 4 af 19

	Sik. 5 Endelig kan som medlemmer optages børn eller børnebørn, som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg og som samtidigt fremlejer brugerretten til andelen til en eller flere af deres forældre eller bedsteforældre.
	Sik. 6 Den sidste ledige lejlighed kan af skattemæssige hensyn ikke sælges som andelsbolig uden generalforsamlingens forudgående samtykke.
	§ 4
Indskud	Sik. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. 9.000,00 pr. fordelingsstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen, på baggrund af den konkrete andels bruttoareal som registreret i BBR.
	Sik. 2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum og forudbetalt leje samt evt. indslående på indvendig vedligeholdelseskonto.
	Sik. 3 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, som efter § 14 godkendes for andelsboligen. Ved salg af ledig lejlighed tilfaldet beløb, som indestår på indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden, andelsboligforeningen, medmindre forbrugsretten som beskrevet i § 13, stk. 1.
	§ 5
Hæftelse	Sik. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.
	Sik. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantbrev eller underpant i ejerantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har lagt forbehold herom.
	Sik. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
	§ 6
Andel	Sik. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

27.09.2017\MSO\38896\18-1671 vedtægter rørholmegade 10 4355332_2_0

27.09.2017\MSO\38896\18-1671 vedtægter rørholmegade 10 4355332_2_0

- Sik. 4 Boligafgiften med eventuel tillæg af moderniseringsstillæg betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkrævsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse

- Sik. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborda, et- og vandmålere, HPFI-rør, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forfingelse, som skyldes slid og ælde.
- Sik. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
- Sik. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- Sik. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
- Sik. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, lælles forsrynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af elageadskillelsen med mindre udskiftningen er nødvendig for at andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbeklæningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- Sik. 6 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, efter andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

27.09.2017\MSO\38898\18-1671 vedtægter r\reholmsgade 10 4355332_2_0

Bestyrelsen kan godkende fremlejerforhold efter 1. punktum for en ny to-årig periode, såfremt lejer og udlejer anmoder bestyrelsen herom.

- Sik. 2 Det skal fremgå af lejekontrakten mellem andelsboligforeningen og fremlejetageren, at fremlejetageren har fået udlåst kopi af foreningens vedtægter og husorden.
- Sik. 3 Andelshaveren er ansvarlig for fremlejetagerens opførelse.
- Sik. 4 En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål i maksimalt 6 uger om året. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan korttidsudleje og eventuel underretnings- og husorden skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 3.
- Sik. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3 og 4.

§ 12

Husorden

- Sik. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Sik. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde lørrhund.
- Sik. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Sik. 4 Enhver andelshaver og de personer, der opholder sig i andelshaverens bolig, er forpligtet til at efterkomme de af foreningen fastsatte regler for husorden. Overtagelse af husordenens bestemmelser kan medføre eksklusion af andelshaveren, jf. § 20.

§ 13

Overdragelse

- Sik. 1 Bliver en udlejet andelsbolig ledig, har lejtoren fortrin til den ledige andelsbolig mod at betale den til enhver tid fastsatte andelskrone. Denne ret har fortrin i forhold til øvrige ventelister.
- Retten til som lejer at have fortrin til den pågældende andelsbolig bortfalder 12 måneder efter andelsboligforeningen overtog ejendommen.
- Sik. 2 Ønsker en andelshaver at fratrykke sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen eller reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal god-

27.09.2017\MSO\38898\18-1671 vedtægter r\reholmsgade 10 4355332_2_0

deres af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

§ 10

Forandringer

- Sik. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge Lovgivning, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Sik. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen bevilge forandringernes gennemførelse af reelablering ved andelshaverens fraflytning.
- Sik. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelse. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Sik. 4 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 gener 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.
- Sik. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed, i tilfælde, hvor der kræves bygge tilladelse efter bygge Lovgivning eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Sik. 6 Sammenlægning af lejligheder kan ske efter bestyrelsens og kommunens godkendelse og i øvrigt efter den til enhver tid gældende lovgivning. Bestyrelsen er berettiget til at stille vilkår i forbindelse med meddelelse af godkendelse, herunder krav til andelshaveren om den sammenlagte lejligheds udsendes eller sammenlægningen, garanti stillelse og projektløst gennemførelse, tidsfrist for sammenlægningens gennemførelse m.v.

§ 11

Fremleje

- Sik. 1 En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udleje sin lejlighed i op til 2 år med bestyrelsens godkendelse. Dog må livsarvinger i op- og nedstigende linje bo i lejligheden, jf. § 3, stk. 4 og 5.

27.09.2017\MSO\38898\18-1671 vedtægter r\reholmsgade 10 4355332_2_0

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

- Sik. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A) En anden, der indstilles af den fratryttende andelshaver.
- Litra B og C er udgået jf. vedtagelse på ordinær generalforsamling den 11. oktober 2018. Sik. 3 er derfor heller ikke aktuel pt.*
- Sik. 3 Foreningens ventelister skal fremlægges til efterlysning for andelshavere på den årlige ordinære generalforsamling.
- Sik. 4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimale lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimale lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løser. De indtegnede på ventelisterne eller stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå af den anden side, med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedtælsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen løsne gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

Pris

- Sik. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A) Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens 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, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

27.09.2017\MSO\38898\18-1671 vedtægter r\reholmsgade 10 4355332_2_0

- Skår der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg eller prisnedsdrag under hensyn her til.
- Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D, fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelsekurver, 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.
- Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgår anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørebetalt eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraløbende andelshaver.
- Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiftten 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 honorar og kræfter bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiftten skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der heraf skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiftten.

§ 15

27.09.2017\MSO\38896\18-1671 vedtægter\rætholmsgade 10 4355332_2_0

- Fremgangemåde**
- Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specificering af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og siral.
- Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, herunder andelsboligforeningens vedtægter, enerigmærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstrordinære generalforsamlinger samt vedligeholdelsesplan, såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningskøer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningskøerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningskøer om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsler fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraaarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangsauktion eller -auktion.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengesinløb. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

§ 17

Dødsfald

- Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner eller fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle retligedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraløbende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraløbende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelfindelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedsdrag 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, hvornår det tilkommer. Mangler, der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Ubenyttede andelsboliger

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder eller at være fraløbet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i snid med bestemmelse i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, forlans oplyde sine forpligtelser over for foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornuftigt omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraløbnings tidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

27.09.2017\MSO\38896\18-1671 vedtægter\rætholmsgade 10 4355332_2_0

§ 18

Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at tiltrække medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles hussind med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

27.09.2017\MSO\38896\18-1671 vedtægter\rætholmsgade 10 4355332_2_0

- Sik. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold her til eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-B om indbetalings og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelsnavens forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19

Opsigelse

- Sik. 1 En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20

Eksklusion

- Sik. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen, såfremt andelshaveren:

- A) Trods påkrav ikke betaler eventuel resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
 B) groft forsummer 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 belinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
 E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet,
 F) såfremt en andelshaver eller en fremlejager groft overtræder bestemmelser i nærværende vedtægt, eller såfremt andelshaveren groft overtræder den af generalforsamlingen vedtagne husorden, jf. § 12.

- Sik. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgår bestyrelsen frii, hvem der skal overtage andelsboligen.

27.09.2017\MSQ\38896\18-1671 vedtægter\retholmsgade 10 4355332_2_0

- Sik. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, forisat oplyde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødt omfang, herunder ryddelig gøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det iidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som frallyningsidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsrådgiver forestå salget for andelshaverens regning. Eller salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21

Generalforsamling

- Sik. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- Sik. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg:
 - a) Formand
 - b) Bestyrelse
 - c) Suppleant
 7. Eventuelt.
- Sik. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
- A) en generalforsamling,
 - B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
 - C) ¼ af andelshaverne eller
 - D) administrator,
- med angivelse af dagsorden.

27.09.2017\MSQ\38896\18-1671 vedtægter\retholmsgade 10 4355332_2_0

§ 22

Indkaldelse m.v.

- Sik. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling 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.

- Sik. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

- Sik. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.

- Sik. 4 Adgang til at deltage i og læge ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberechtige kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan læge ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og læge ordet på generalforsamlingen.

- Sik. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23

Flertal

- Sik. 1 Beslutninger, der ikke er omfattende af sik. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.

- Sik. 2 Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt konstantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfri lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen,

27.09.2017\MSQ\38896\18-1671 vedtægter\retholmsgade 10 4355332_2_0

gen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

- Sik. 3 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 repræsenterede 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.

- Sik. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24

Dirigent m.v.

- Sik. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- Sik. 2 Referatet eller tilsvarende information om del på generalforsamlingen passeret skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25

Bestyrelse

- Sik. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varelæge den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26

Bestyrelsesmedlemmer

- Sik. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer eller generalforsamlingens bestemmelse.
- Sik. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- Sik. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
- Sik. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- Sik. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshaverne, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmed-

27.09.2017\MSQ\38896\18-1671 vedtægter\retholmsgade 10 4355332_2_0

lem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bopæl andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

- Sik, 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
- Sik, 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 generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

- Sik, 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Sik, 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- Sik, 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28

- Tegningerel** Sik, 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29

- Administration** Sik, 1 Generalforsamlingen skal vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator af forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beløjsler.
- Sik, 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stik, 3 og 4 finder da anvendelse.
- Sik, 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken

27.09.2017/MSO/38896/18-1671 vedtægter røtholmsgade 10 4355332_2_0

der kun skal kunne foretages hævnning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligpligt, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.

- Sik, 4 Bestyrelsen kan helt eller delvis **overlade bogføringen** til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og **opkrævning af boligpligt, varoagelse af lønningsregnskaber og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.**
- Sik, 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelseforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30

Årsrapport

- Sik, 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er 01. juli - 30. juni. Første regnskabsår fra stiftelsen til 30. juni 2018.
- Sik, 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anlæses som en note til årsrapporten.

§ 31

Revision

- Sik, 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 32

- Sik, 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33

Opløsning

- Sik, 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

27.09.2017/MSO/38896/18-1671 vedtægter røtholmsgade 10 4355332_2_0

- Sik, 2 Efter realisering af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 14. august 2017.

For bestyrelsen:

Martin Sonnefeld Jørgensen

Christina Hansen

Marlene König

Søren Bojer Nielsen

Else Dam