

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

NØRREBROHUS

Navn og hjemsted

§ 1

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Nørrebrohus.

(1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns-kommune.

Formål

§ 2

(2.1) Foreningens formål er at administrere den foreningen tilhørende ejendom matr. nr. 5080 Udenbys Klædebo kvarter, således at medlemmerne kan få sunde og billige boliger med uopsigelig ret til benyttelse, og således at et eventuelt overskud på driften kommer medlemmerne til gode.

Medlemmer

§ 3

(3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er lejer af eller samtidig med optagelsen overtager en beboelseslejlighed eller en forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én beboelseslejlighed. Andelshavere med beboelseslejlighed er forpligtede til at bebo lejligheden, jf. dog § 11.

(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort pantlaster. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videregivet. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Indskud

§ 4

(4.1) Indskud udgør pr. 1/1 1983 de beløb, der fremgår af vedhæftede liste. Indskudskapitalen er fuldt kontant indbetalt.

(4.2) Ved optagelse af et nyt medlem erlægges indskud svarende til 12,15 x bruttoarealet. Indskuddet skal betales kontant. Ved optagelse af et nyt medlem skal der udover indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og lejlighed.

(4.3) Bestyrelsen er bemyndiget til at forhøje indskuddet for en andelshaver, indtil indskuddet svarer til kr. 12,15 gange det fordelingstal, der er fastsat for den pågældende lejlighed ifølge vedhæftede oversigt. Indbetaling af det forhøjede indskud sker til en overkurs, der svarer til forhøjelsesbeløbet gange 42,12 (andelskronen pr. 31. december 1983). I forbindelse med overdragelse af andele kan bestyrelsen stille vilkår om, at køber accepterer en forhøjelse af indskuddet i henhold til nærværende stk.

(4.4) Generalforsamlingen kan beslutte delvis at indløse indskuddet for en andelshaver, indtil indskuddet svarer til kr. 12,15 gange det fordelingstal, der er fastsat for den pågældende lejlighed ifølge vedhæftede oversigt. Indløsningssummen fastsættes til 42,12 gange det beløb, hvormed indskuddet er nedsat. Indløsning i henhold til nærværende bestemmelse kan kun ske med midler indvundet ved forhøjelse af indskud i henhold til stk. 3 eller ved midler, som generalforsamlingen har henlagt til dette formål.

Hæftelse

§ 5

(5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

Andel

§ 6

(6.1) Medlemmerne er lodtagne i foreningens formue i forhold til indskuddets størrelse op til et beløb svarende til de til enhver tid værende samlede indskud gange 42,12 (andelskrone pr. 31. december 1983). Overstiger formuen dette beløb, er medlemmerne lodtagne i den overskydende del i forhold til de fordelingstal, der er vist på vedhæftede oversigt.

(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. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4

a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(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.

Boligaftale

§ 7

(7.1) Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 8

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

(8.2) Som almindeligt depositum indbetales for nye andelshavere et beløb svarende til 2 måneders boligafgift.

Vedligeholdelse

§ 9

(9.1) Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. oprindelige afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer.

(9.2) Bestyrelsen har ret til at foretage eftersyn af lejligheden og fordre skade og forfald udbedret. Sker udbedring ikke indenfor en af bestyrelsen fastsat frist, er denne berettiget til at lade det udføre for medlemmets regning. Medlemmet er pligtig at betale beløbet på anfordring og kan ikke fremsætte indvendinger mod dettes størrelse. Betaler medlemmet ikke, kan der gåes frem på samme måde og med samme retsvirkning som nævnt i § 21 stk. 1, og bestyrelsen er tillige berettiget til at modregne beløbet ved afregning af andelen, jf. § 15 stk. 3.

Forandringer

§ 10

(10.1) Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen til godkendelse, og i tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse forevises, inden arbejdet iværksættes.

(10.2) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelse stille krav om normal forsvarlig udførelse af arbejdet, herunder at el-arbejde og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede mestre: Udsiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

Fremleje

§ 11

(11.1) En andelshaver kan kun fremleje eller –låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

(11.2) Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

(11.3) I de tilfælde, hvor der gives tilladelse til fremleje eller fremlån efter denne §'s stk. 1 eller 2, skal der til andelsboligforeningen betales en fremlejeafgift på 15% af andelshaverens boligafgift. Fremlejeafgiften betales af andelshaveren.

(11.4) En lejlighed betragtes som helt eller delvist fremlejet, såfremt der i lejligheden bor en person med fast adresse i A/B Nørrebrohus, der hverken er andelshaver, ægtefælle eller samlever til en andelshaver, barn af, forældre eller søskende til den andelshaver, der er andelshaver i den pågældende bolig.

Husorden

§ 12

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

Overdragelse

§ 13

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen overtager beboelseslejligheden eller forretningen, til at overtage andel og lejemål. Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen. En andelshaver har dog ubetinget ret til at overdrage sin lejlighed til en voksen søn eller datter. Andelshavere skal have beboet andelslejligheden mindst 1 år, før der er fri indstillingsret til at sælge til den man ønsker at indstille. Såfremt andelshaveren ønsker at fraflytte inden, har foreningen indstillingsretten i overensstemmelse med foreningens sædvanlige regler for overdragelse af lejligheder, hvor den fraflyttende andelshaver ikke har indstillet en ny andelshaver.

(13.2) Bestyrelsen skal ved optagelse af nye medlemmer i første række vælge børn og børnebørn af andelshavere.

(13.3) Ønsker en andelshaver at flytte til en anden beboelseslejlighed i ejendommen, som bestyrelsen har indstillingsret til, er det under forudsætning af, at vedkommende stiller sin egen lejlighed til rådighed i stedet.

(13.4) Er der flere ansøgere til en lejlighed, som bestyrelsen har indstillingsret til, er det den, der har boet længst i andelsboligforeningen, der anvises den ledige lejlighed. Dog tages der hensyn til helbred og antal af hjemmeboende børn.

Pris

§ 14

(14.1) Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- 1) Værdien af andelene i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling, med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling.

Handelsværdien af foreningens ejendom fastsættes ved beregning af andelspriserne enten til 95% af den kontante ejendomsværdi ved sidste almindelige vurdering eller sidste kontantregulering med tillæg af værdien af forbedringer udført efter sidste almindelige vurdering eller til 95% af ejendomsværdien ved en valuarvurdering. Valuarvurderingen foretages normalt i december måned hvert år og indarbejdes herefter i foreningens regnskab til godkendelse på den ordinære generalforsamling. Valuaren vælges af generalforsamlingen. Såfremt de andelspriser, der er fastsat på sidste ordinære generalforsamling, fører til en højere men stadig lovlig værdi, end den pris der

følger af ovenstående, nedsættes andelspriserne ikke. Generalforsamlingens prisfastsættelser er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Den prisfastsættelse der er gældende når en andelshaver overtager en lejlighed efter vedtægternes § 13 stk. 3 skal også være gældende for den pågældende andelshavers salg af hidtidige bolig uanset om andelspriserne i mellemtiden er forhøjet, jf. ovenstående. Den pris der således er fastsat ved første handel i en kæde fastholdes for samtlige handler i kæden.

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.

- 2) Værdien af forbedringer i lejligheden ansat til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- 3) Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.
- 4) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan bestyrelsen beregne et prisnedslag under hensyn hertil.
- 5) Eventuel værdi af forretning, herunder goodwill.

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

(14.3) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestilstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand i henhold til foreningens regler. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

(14.4) Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en arkitekt udpeget af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation eller Danske Arkitekters Landsforbund. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

(14.5) Køber af en andelslejlighed betaler et ekspeditionsgebyr, såfremt der anvendes syn og skønsmand. Gebyret svarer til skønsmandens honorar.

Fremgangsmåde

§ 15

(15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport 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, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., 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 7 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 7 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 fraflyttende andelshaver.

(15.5.) Bestyrelsen er ved afregning overfor 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 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.

(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 mangelindsigelser 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 afreg-

ningen 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

(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 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 på salg af lejligheden 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 månedssydelsers og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

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

Dødsfald

§ 18

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

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver overfor bestyrelsen var an-

meldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

(18.3) Såfremt en andelshaver, der er indehaver af en forretning, dør, skal dødsboet være berettiget til at indstille efter reglerne i § 13 stk. 1, idet der dog gives fortrinsret i overensstemmelse med lejelovens regler.

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

Samlivsophævelse

§ 19

(19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller ligesom ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til bolig eller forretning, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Opsigelse

§ 20

(20.1) Andelshaverne kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

(20.2) Såfremt et medlem ønsker at udtræde, men ikke kan indstille et nyt medlem, som bestyrelsen kan godkende, kan andelshaveren frigøre sig for sin boligafgiftsbetaling ved at give foreningen 3 måneders "opsigelsesfrist". Boligafgiften for dette tidsrum er andelshaveren ubetinget forpligtet til at betale. Står lejligheden ubeboet efter dette tidsrum, skal andelshaveren ikke betale boligafgift. Andelshaveren kan imidlertid ikke stille krav til foreningen om tilbagebetaling af andel eller stille krav om betaling af andel i foreningens reservefond eller formue. Sådanne krav kan kun stilles ved foreningens opløsning. Såfremt det ikke er lykkedes bestyrelsen eller medlemmet inden 2 måneder efter opsigelsesdatoen at finde en tredjemand, der vil indbetale andel for den pågældende lejlighed/forretning, er bestyrelsen forpligtet til at søge lejligheden/forretningen udlejet på de vilkår som skønnes bedst stemmende med foreningens krav, uafhængig af om det fraflyttende medlem opnår at få nogen del af sin indbetalte andel tilbagebetalt.

Eksklusion

§ 21

(21.1) Såfremt et medlem ikke betaler et eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, kan det pågældende medlem efter skriftligt påkrav fra foreningens bestyrelse ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen. Hvor restancen bevisligt skyldes langvarig sygdom, arbejdsløshed eller lignende alvorlige forhold, kan bestyrelsen afvige herfra.

(21.2) Såfremt et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet, kan det pågældende medlem efter skriftligt påkrav ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

(21.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Den ekskluderede andelshaver har mulighed for at medvirke til valg af ejendomsmægler.

(21.4) Efter eksklusion efter stk. 1 skal det pågældende medlem omgående fraflytte lejligheden/forretningen. Efter eksklusion efter stk. 2 skal det pågældende medlem fraflytte lejligheden/forretningen senest 2 måneder efter eksklusionen. I begge tilfælde har andelshaveren ret til at sælge andelen på almindelig måde, jf. reglerne i §§ 13-19.

Generalforsamling

§ 22

(22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april måned med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

4) Forslag.

5) Valg til bestyrelsen.

6) Valg af kritiske revisorer.

7) Eventuelt

(22.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

(22.4) Bestyrelsen skal, når 1/3 af foreningens medlemmer i henhold til stk. 3 har begæret ekstraordinær generalforsamling, indkalde til denne. Indkaldelsen skal ske hurtigst muligt ved skriftligt varsel til samtlige andelshavere og med den angivne dagsorden.

Indkaldelse m.v.

§ 23

(23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

(23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 1. marts.

(23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er nævnt i indkaldelsen.

(23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden eller driver forretningen sammen med andelshaveren. Administrator og revisor har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(23.5) Hver andel giver én stemme. Ingen andelshaver kan afgive mere end én stemme, selvom han er indehaver af flere andele. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden eller driver forretningen sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

(23.6) Afstemningerne foregår ved håndsoprækning, dog skal der foretages skriftlig afstemning, hvis bestyrelsen eller halvdelen af de tilstedeværende andelshavere ønsker det.

Flertal

§ 24

(24.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen i de tilfælde der er nævnt nedenfor i stk. 2 og 3. Dog skal altid mindst 1/4 af foreningens medlemmer være til stede.

(24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andele, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgift, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

(24.3) Beslutning om foreningens opløsning eller salg kan kun ske ved 2 på hinanden følgende generalforsamlinger med 14 dages mellemrum, og for at være beslutningsdygtig, skal der være fremmødt 4/5 af samtlige andelshavere, og vedtagelsen skal ske med 4/5 af de fremmødtes stemmer. Forslag om ændringer af foreningens opløsningsparagraf (§ 24 stk. 3) kan kun fremsættes på en ordinær generalforsamling, og beslutning skal derefter ske efter samme regler som angivet i § 24 stk. 3, 1. punktum.

Dirigent m.v.

§ 25

(25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(25.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelse

§ 26

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

(26.2) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

Bestyrelsesmedlemmer

§ 27

(27.1) Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1-2 suppleanter.

(27.2) Som bestyrelsesmedlemmer og –suppleanter kan kun vælges andelshavere og disses ægtefæller, såfremt de bebor lejligheden eller driver forretning sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller –suppleant kan kun vælges én person for hver andel.

(27.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Hvert år afgår skiftevis 1-3 medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsessuppleanter vælges for to år ad gangen.

(27.4) Generalforsamlingen vælger endvidere 2 kritiske revisorer. Disse vælges for 2 år ad gangen, og hvert år afgår skiftevis den ene. Endvidere vælger generalforsamlingen en revisorsuppleant for et år.

(27.5) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møder

§ 28

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

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

(28.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Tegningsret

§ 29

(29.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. § 26 stk. 2.

Administration

§ 30

(30.1) Generalforsamlingen vælger efter indstilling fra bestyrelsen en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Administrator skal være advokat. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

(30.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

(30.3) Administrator afgiver inden 1. februar regnskabet til den statsautoriserede revisor.

Regnskab

§ 31

(31.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabs-skik og underskrives af administrator, de kritiske revisorer og hele bestyrelsen. Regnskabs-året er kalenderåret.

(31.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

Revision

§ 32

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

§ 33

(33.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbud-get udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsam-ling.

Opløsning

§ 34


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

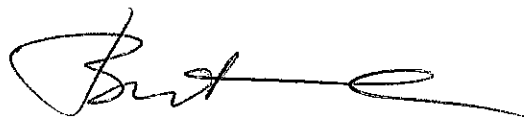
(34.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

- O -

Således vedtaget på foreningens generalforsamlinger den 12. april 1984, 14. maj 1984 med senere ændringer af 26. april 1988, 2. april 1991, 19. april 1994, 23. maj 1996, 4. juni 1998, 19. oktober 1998, 27. maj 1999, 31. maj 2001, 19. juni 2002, 30. juni 2004, 24. maj 2005, 4. januar 2007, 4. juli 2007, 29. juni 2009 og 30. juni 2010.

I bestyrelsen:


Jan Malm
Hans Peter Gertel


Ole Jørgen

A/B NØRREBROHUS
INDSKUDSLISTE

Ejd.	Bolig	Adresse	Forde- lingstal	Indskud
177	1	Borgmestervangen 2, st.th.	77,00	780,00
177	2	Borgmestervangen 2, st.tv.	77,00	935,00
177	3	Borgmestervangen 2, 1.th.	77,00	935,00
177	4	Borgmestervangen 2, 1. tv.	77,00	935,00
177	5	Borgmestervangen 2, 2.th.	77,00	935,00
177	6	Borgmestervangen 2, 2.tv.	77,00	935,00
177	7	Borgmestervangen 2, 3.th.	77,00	935,00
177	8	Borgmestervangen 2, 3.tv.	77,00	935,00
177	9	Borgmestervangen 2, 4.tv.	77,00	935,00
177	10	Borgmestervangen 2, 4.th.	77,00	935,00
177	11	Borgmestervangen 2, 5.th.	75,00	911,00
177	12	Borgmestervangen 2, 5.tv.	75,00	911,00
177	13	Borgmestervangen 4, 2.th.	106,00	1.288,00
177	14	Borgmestervangen 4, 2.tv.	105,00	1.275,00
177	15	Borgmestervangen 4, 3. th.	106,00	1.288,00
177	16	Borgmestervangen 4, 3.tv.	105,00	1.275,00
177	17	Borgmestervangen 4, 4.th.	106,00	1.288,00
177	18	Borgmestervangen 4, 4.tv.	105,00	570,00
177	19	Borgmestervangen 4, 5.th.	103,00	1.251,00
177	20	Borgmestervangen 4, 5.tv.	102,00	1.239,00
177	21	Borgmestervangen 4 A, st.th.	101,00	1.227,00
177	22	Borgmestervangen 4 A, st.tv.	101,00	1.227,00
177	23	Borgmestervangen 4 A, 1.th.	101,00	1.226,00
177	24	Borgmestervangen 4 A, 1.tv.	101,00	1.227,00
177	25	Borgmestervangen 4 A, 2.th.	101,00	1.226,00
177	26	Borgmestervangen 4 A, 2.tv.	101,00	1.227,00
177	27	Borgmestervangen 4 A, 3.th.	101,00	1.227,00
177	28	Borgmestervangen 4 A, 3.tv.	101,00	1.227,00
177	29	Borgmestervangen 4 A, 4.th.	101,00	1.227,00
177	30	Borgmestervangen 4 A, 4.tv.	101,00	1.227,00
177	31	Borgmestervangen 4 A, 5.th.	98,00	1.190,00
177	32	Borgmestervangen 4 A, 5.tv.	98,00	1.190,00
177	33	Borgmestervangen 6, st.th.	77,00	935,00
177	34	Borgmestervangen 6, st.tv.	77,00	935,00
177	35	Borgmestervangen 6, 1.th.	77,00	935,00
177	36	Borgmestervangen 6, 1.tv.	77,00	935,00
177	37	Borgmestervangen 6, 2.th.	77,00	935,00
177	38	Borgmestervangen 6, 2.tv.	77,00	935,00
177	39	Borgmestervangen 6, 3.th.	77,00	935,00

A/B NØRREBROHUS
INDSKUDSLISTE

Ejd.	Bolig	Adresse	Forde- lingstal	Indskud
177	40	Borgmestervangen 6, 3.tv.	77,00	935,00
177	41	Borgmestervangen 6, 4.th.	77,00	935,00
177	42	Borgmestervangen 6, 4.tv.	77,00	935,00
177	43	Borgmestervangen 6, 5.th.	75,00	911,00
177	44	Borgmestervangen 6, 5.tv.	75,00	911,00
177	45	Mimersgade 107, st.th.	79,00	960,00
177	46	Mimersgade 107, 1.th.	77,00	935,00
177	47	Mimersgade 107, 1.tv.	66,00	802,00
177	48	Mimersgade 107, 2.th.	77,00	935,00
177	49	Mimersgade 107, 2.tv.	66,00	802,00
177	50	Mimersgade 107, 3.th.	77,00	935,00
177	51	Mimersgade 107, 3.tv.	66,00	802,00
177	52	Mimersgade 107, 4.th.	77,00	935,00
177	53	Mimersgade 107, 4.tv.	66,00	802,00
177	54	Mimersgade 107, 5. th.	75,00	911,00
177	55	Mimersgade 107, 5.tv.	64,00	777,00
177	56	Mimersgade 109, st.th.	99,00	1.202,00
177	57	Mimersgade 109, st.tv.	74,00	899,00
177	58	Mimersgade 109, 1.th.	99,00	1.203,00
177	59	Mimersgade 109, 1.tv.	74,00	899,00
177	60	Mimersgade 109, 2.th.	99,00	1.203,00
177	61	Mimersgade 109, 2.tv.	74,00	750,00
177	62	Mimersgade 109, 3.th.	99,00	1.203,00
177	63	Mimersgade 109, 3.tv.	74,00	899,00
177	64	Mimersgade 109, 4.th.	99,00	1.203,00
177	65	Mimersgade 109, 4.tv.	74,00	899,00
177	66	Mimersgade 109, 5.th.	97,00	1.179,00
177	67	Mimersgade 109, 5.tv.	72,00	730,00
177	68	Mimersgade 111, st.th.	106,00	1.288,00
177	69	Mimersgade 111, st.tv.	105,00	1.275,00
177	70	Mimersgade 111, 1.th.	106,00	1.288,00
177	71	Mimersgade 111, 1.tv.	105,00	1.275,00
177	72	Mimersgade 111, 2.th.	106,00	1.228,00
177	73	Mimersgade 111, 2.tv.	105,00	450,00
177	74	Mimersgade 111, 3.th.	106,00	1.288,00
177	75	Mimersgade 111, 3.tv.	105,00	1.275,00
177	76	Mimersgade 111, 4.th.	106,00	1.288,00
177	77	Mimersgade 111, 4.tv.	105,00	1.275,00
177	78	Mimersgade 111, 5.th.	103,00	1.251,00

A/B NØRREBROHUS
INDSKUDSLISTE

Ejd.	Bolig	Adresse	Forde- lingstal	Indskud
177	79	Mimersgade 111, 5.tv.	102,00	1.239,00
177	80	Mimersgade 113, st.tv.	104,00	1.264,00
177	81	Mimersgade 113, st.th.	159,00	1.932,00
177	82	Mimersgade 113, 1.th.	140,00	385,00
177	83	Mimersgade 113, 1.tv.	180,00	2.187,00
177	84	Mimersgade 113, 2.th.	140,00	1.701,00
177	85	Mimersgade 113, 2.tv.	180,00	2.187,00
177	86	Mimersgade 113, 3. th.	140,00	1.701,00
177	87	Mimersgade 113, 3.tv.	180,00	2.187,00
177	88	Mimersgade 113, 4.th.	140,00	1.420,00
177	89	Mimersgade 113, 4.tv.	180,00	2.187,00
177	90	Mimersgade 113, 5.th.	137,00	1.665,00
177	91	Mimersgade 113, 5.tv.	176,00	2.138,00
177	92	Nørrebrogade 226, 1.th.	102,00	1.239,00
177	93	Nørrebrogade 226, 1.tv.	126,00	1.531,00
177	94	Nørrebrogade 226, 2.th.	102,00	1.239,00
177	95	Nørrebrogade 226, 2.tv.	126,00	1.531,00
177	96	Nørrebrogade 226, 3.th.	102,00	1.000,00
177	97	Nørrebrogade 226, 3.tv.	126,00	1.531,00
177	98	Nørrebrogade 226, 4.th.	102,00	1.239,00
177	99	Nørrebrogade 226, 4.tv.	126,00	1.000,00
177	100	Nørrebrogade 226, 5.th.	99,00	1.202,00
177	101	Nørrebrogade 226, 5.tv.	122,00	1.482,30
177	102	Nørrebrogade 228, 1.th.	106,00	1.288,00
177	103	Nørrebrogade 228, 1.tv.	105,00	1.275,00
177	104	Nørrebrogade 228, 2.th.	106,00	500,00
177	105	Nørrebrogade 228, 2.tv.	105,00	1.275,00
177	106	Nørrebrogade 228, 3.th.	106,00	1.288,00
177	107	Nørrebrogade 228, 3.tv.	105,00	1.275,00
177	108	Nørrebrogade 228, 4.th.	106,00	1.288,00
177	109	Nørrebrogade 228, 4.tv.	105,00	1.275,00
177	110	Nørrebrogade 228, 5.th.	103,00	1.251,00
177	111	Nørrebrogade 228, 5.tv.	102,00	1.239,00
177	112	Nørrebrogade 230, 1.tv.	142,00	1.725,00
177	113	Nørrebrogade 230, 2.th.	183,00	2.223,00
177	114	Nørrebrogade 230, 2.tv.	142,00	1.725,00
177	115	Nørrebrogade 230, 3.th.	198,00	2.406,00
177	116	Nørrebrogade 230, 3.tv.	135,00	1.640,00
177	117	Nørrebrogade 230, 4.th.	183,00	2.223,00

A/B NØRREBROHUS
INDSKUDSLISTE

Ejd.	Bolig	Adresse	Forde- lingstal	Indskud
177	118	Nørrebrogade 230, 4.tv.	142,00	1.725,00
177	119	Nørrebrogade 230, 5.th.	179,00	2.175,00
177	120	Nørrebrogade 230, 5. tv.	138,00	1.677,00
177	121	Nørrebrogade 226, st.	247,00	3.000,00
177	122	Nørrebrogade 226	494,00	6.000,00
177	123	Nørrebrogade 228, butik	700,00	8.500,00
177	124	Nørrebrogade 228, butik	494,00	6.000,00
177	125	Nørrebrogade 228 (butik 2)	206,00	2.500,00
177	126	Nørrebrogade 230, st.	334,00	4.060,00
177	127	Nørrebrogade 230, st.	-	-
177	128	Nørrebrogade 230	316,00	3.840,00
177	129	Borgmestervangen 4, st. tv.	105,00	1.275,00
177	131	Borgmestervangen 4, 1. tv.	105,00	1.275,00
177	132	Borgmestervangen 4, 1. th.	106,00	1.288,00
177	133	Nørrebrogade 230, 1. th.	183,00	2.223,00
			<u>15.243,00</u>	<u>179.964,30</u>