

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN "SUNDBORG"

Navn, hjemsted og formål

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Sundborg. Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens mål er, at eje og drive ejendommen matr. nr. 2 c Sundbyøster.

Medlemmer

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der i overensstemmelse med nærværende vedtægter overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler brugsretten omfatter.

Stk. 2. Et medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 11. Ved benyttelse forstås, at andelen benyttes som permanent beboelse for andelshaver, herunder ved at lade sig registrere i folkeregistret på andelens adresse.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 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, hæftelse og andel

§ 4

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelse, men ikke personligt, idet de alene hæfter med deres indskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Stk. 2. Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 5

Medlemmerne har andel i forenings formue i henhold til fordelingsstallet for de respektive andele som fremgår af vedtægternes § 14 a.

§ 6

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 B.

Stk. 2. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsbolig-foreningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningsloven § 4 A.

Stk. 3. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for bortkommet andelsbevis.

Boligaftale

§ 7

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

Stk. 2. Indtil boligaftalen er oprettet, anvendes som boligaftalen den hidtige lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

§ 8

Boligaftaltens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles på de respektive andele efter fordelingsstal. Fordelingsstal fremgår af vedtægternes § 14 a.

Boligaftalt betales månedsvis forud.

Vedligeholdelse

§ 9

Udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

Stk. 2. Andelshaverne har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt af lejligheden med maling, lakering, hvidtning og tapetsering samt pligten til vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler, vand- og gashaner, el-afbrydere o.l. installationer. Udskiftning af ruder, wc-kummer og vaskekummer skal kun bekostes af andelshaveren, såfremt udskiftningen ikke dækkes af en af foreningen tegnet forsikring. Alle radiatorer i ejendommen tilhører foreningen. Foreningen er ansvarlig for vandforsyning til lejlighederne til og med balofixen.

I øvrigt kan vedligeholdelsespligtens omfang til enhver tid fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 3. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedring af ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forandringer

§ 10

Andelshaverne er berettigede til at foretager rimelige forandringer i lejligheden.

Stk. 2. Inden forandringen udføres, skal den godkendes af bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse må ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Udlejning mv.

§ 11

En andelshaver kan i overensstemmelse med lejelovens regler helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, dog maksimalt i 12 måneder. Herudover kan en andelshaver i særlige tilfælde udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Der skal oprettes en lejekontrakt. Lejekontrakten skal udarbejdes af administrator. Administrator er berettiget til at opkræve et gebyr herfor.

Stk. 2. En indehaver af en erhvervsandel kan dog fremleje til en erhvervsdrivende, mod hvem der efter bestyrelsens skøn ikke kan rettes saglige indvendinger. Der må dog ikke opkræves en fremleje, hvorved andelshaveren opnår en efter bestyrelsens skøn urimelig fortjeneste.

Husorden

§ 12

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Dog kan der ikke nedlægges forbud mod husdyr, der efter bestyrelsens skøn ikke er til gene for beboerne i ejendommen.

Overdragelse af andelen

§ 13

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Andelen overføres i følgende rækkefølge, se dog om dødsfald og samlivsophævelse §§ 19 og 20:

- a. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andels-haveren.
- b. Andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen.
- c. Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegning. Dog går børn af medlemmer altid forud for andre ikke-medlemmer.
- d. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Overdragelsessum

§ 14

Ved overdragelse af en boligandel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende tre værdier:

- a. Anskaffelsesprisen
- b. Handelsværdien som, udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant
- c. ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen.

Ved opgørelse af forenings formue optages prioritetsgæld efter kursværdi.

Ved opgørelsen skal tillige tages hensyn til, at der ikke kan indregnes en værdistigning, der skyldes sanering af ejendommen.

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås.

Ved opgørelse må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning foretaget på grundlag af det på seneste generalforsamling vedtagne regnskab.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til dokumenteret anskaffelsespris med fradrag af værdiforringelse pga. alder og slidtage.

Stk. 4. I forbindelse med afståelse af erhvervsandele skal sælger være berettiget til at beregne goodwill, ligeså vel som han kan beregne sig vederlag for særlige indretninger af lejemålet. Overdragelse kan ske til en branche, der ikke er af anstødelig karakter. Der kan heller ikke sælges til et erhverv der vil give lugt og røg gener for de øvrige andelshavere i foreningen. Ligeledes kan der ikke sælges til et erhverv, der vil kunne få negativ effekt på foreningens andelskrone, i tilfælde af en valuarvurdering. En eventuel køber skal godkendes af foreningens bestyrelse. Åbningstider skal fortrinsvis ligge i tidsrummet fra kl. 07.00 til kl. 23.00.

§ 14 a

Andel af foreningens formue og fordeling af foreningens udgifter opgøres på baggrund af følgende fordelingsnøgler, der ligeledes anvendes som udtryk for de respektive andelshaveres indskud nævnt i §§ 4, 24, 25:

		Nøgle		Nøgle
		Boligafgift	Indskud	andelsværdi
1	Amagerbrogade 73, st. dør 1	3,748	1.988.067,16	2,327
2	Amagerbrogade 73, st. dør 2	1,336	708.691,86	0,829
3	Amagerbrogade 73, st. dør 3	1,477	783.291,00	0,917
4	Amagerbrogade 73, st. dør 4	0,000	0,00	0,000
5	Amagerbrogade 73, st. dør 5	5,316	2.819.847,60	3,300
7	Amagerbrogade 73, 1. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
8	Amagerbrogade 73, 2. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
9	Amagerbrogade 73, 3. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
10	Amagerbrogade 73, 4. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
11	Amagerbrogade 73, 1. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
12	Amagerbrogade 73, 2. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
13	Amagerbrogade 73, 3. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
14	Amagerbrogade 73, 4. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
17	Amagerbrogade 75, 2. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
18	Amagerbrogade 75, 3. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
19	Amagerbrogade 75, 4. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
20	Amagerbrogade 75, st. th.	0,775	747.910,34	0,875
21	Amagerbrogade 75, 1. th.	0,910	877.981,71	1,027
22	Amagerbrogade 75, 2. th.	0,910	877.981,71	1,027
23	Amagerbrogade 75, 3. th.	0,910	877.981,71	1,027
24	Amagerbrogade 75, 4. th.	0,910	877.981,71	1,027
26	Amagerbrogade 77, st. tv.	0,618	596.160,42	0,698
27	Amagerbrogade 77, 1. tv.	0,651	628.678,26	0,736
28	Amagerbrogade 77, 2. tv.	0,651	628.678,26	0,736
29	Amagerbrogade 77, 3. tv.	0,651	628.678,26	0,736
30	Amagerbrogade 77, 4. tv.	0,651	628.678,26	0,736
31	Amagerbrogade 77, st. th.	0,865	834.624,58	0,977
32	Amagerbrogade 77, 1. th.	0,865	834.624,58	0,977

33	Amagerbrogade 77, 2. th.	0,865	834.624,58	0,977
34	Amagerbrogade 77, 3. th.	0,865	834.624,58	0,977
35	Amagerbrogade 77, 4. th.	0,865	834.624,58	0,977
37	Amagerbrogade 79, 1. tv.	0,921	888.820,99	1,040
38	Amagerbrogade 79, 2. tv.	0,921	888.820,99	1,040
39	Amagerbrogade 79, 3. tv.	0,921	888.820,99	1,040
40	Amagerbrogade 79, 4. tv.	0,921	888.820,99	1,040
42	Amagerbrogade 79, 1. mf.	0,651	628.678,26	0,736
43	Amagerbrogade 79, 2. mf.	0,651	628.678,26	0,736
44	Amagerbrogade 79, 3. mf.	0,651	628.678,26	0,736
45	Amagerbrogade 79, 4. mf.	0,651	628.678,26	0,736
47	Amagerbrogade 79, 1. th.	0,865	834.624,58	0,977
48	Amagerbrogade 79, 2. th.	0,865	834.624,58	0,977
49	Amagerbrogade 79, 3. th.	0,865	834.624,58	0,977
50	Amagerbrogade 79, 4. th.	0,865	834.624,58	0,977
54	Amagerbrogade 81, 2. tv.	0,741	715.392,50	0,837
55	Amagerbrogade 81, 3. tv.	0,741	715.392,50	0,837
56	Amagerbrogade 81, 4. tv.	0,741	715.392,50	0,837
58	Amagerbrogade 81, 2. th.	0,854	823.785,30	0,964
59	Amagerbrogade 81, 3. th.	0,854	823.785,30	0,964
60	Amagerbrogade 81, 4. th.	0,854	823.785,30	0,964
63	Amagerbrogade 83, 2.	0,955	921.338,83	1,078
64	Amagerbrogade 83, 3.	0,955	921.338,83	1,078
65	Amagerbrogade 83, 4. tv.	0,955	921.338,83	1,078
68	Amagerbrogade 75, 1. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
69	Amagerbrogade 85, 1. tv.	1,550	1.495.820,68	1,750
70	Amagerbrogade 85, 2. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
71	Amagerbrogade 85, 3. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
72	Amagerbrogade 85, 4. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
73	Amagerbrogade 85, 1. th.	1,034	997.213,79	1,167
74	Amagerbrogade 85, 2. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
75	Amagerbrogade 85, 3. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
76	Amagerbrogade 85, 4. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
77	Frankrigsgade 2, kld.	1,219	646.525,90	0,757
79	Frankrigsgade 2, st. th.	1,280	1.235.677,96	1,446
80	Frankrigsgade 2, 1. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
81	Frankrigsgade 2, 2. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
82	Frankrigsgade 2, 3. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
83	Frankrigsgade 2, 4. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
84	Frankrigsgade 2, st. tv.	0,899	867.142,43	1,015
85	Frankrigsgade 2, 1. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
86	Frankrigsgade 2, 2. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
87	Frankrigsgade 2, 3. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
88	Frankrigsgade 2, 4. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
90	Amagerbrogade 85, st.	6,421	3.406.158,10	2,736
91	Amagerbrogade 79, st.	3,451	1.830.787,30	2,142
93	Amagerbrogade 83, 1.	1,325	1.279.035,08	1,497
94	Amagerbrogade 81, 1.	1,224	1.181.481,55	1,383
95	Amagerbrogade 81, st.	1,509	800.481,65	1,713
96	Amagerbrogade 83, st.	0,953	505.539,44	1,065
I alt		100,000	85.451.372,00	100,000

Stk. 5. Der skal ved hvert salg laves el- og vvs-eftersyn af andelen, og eventuelle fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret senest på overtagelsesdatoen.

Honoraret til el- og vvs-eftersyn udlægges af foreningen, men betales af den fraflyttende andelshaver.

§ 15

En af bestyrelsen udpeget uvildig syn og skønsmand fastsætter værdien af forbedringer på grundlag af en opgørelse med dokumentation udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttede andelshaver eller køber ikke kan acceptere den fastsatte vurdering af forbedringer, samt det fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, kan han kræve vurdering heraf foretaget af en skønsmand udpeget af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation).

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren, køberen som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver, køberen og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud.

Fremgangsmåde

§ 16

Mellem overdrageren 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 årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Stk. 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 /ellers administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Stk. 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 dage før overtagelsesdagen.

Stk. 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 fraflyttede andelshaver.

Stk. 5. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttede 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 foreningens endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 6. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne 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. Mangellisten skal sendes til administrator eller bestyrelsen senest 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger seneste 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.

Stk. 7. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 17

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsesaftale i strid med bestemmelsen herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted, som anført i § 16.

§ 18

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, i det dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 19

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskabet og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede lejligheden ved dødsfald og som i mindst 2 år havde fælles husstand med andelshavere, og dernæst til personer, der var beslægtet med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linje eller til søskende.

Samlivsophævelse

§ 20

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller eller mellem personer, der i mindst 2 (to) år har haft fælles husstand, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Opsigelse

§ 21

Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 22

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde.

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen inden 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 17.

Generalforsamling

§ 23

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag

4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
5. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg af formand
7. Valg til erhvervsrepræsentant
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor
11. Valg af administrator
12. Eventuelt

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsen medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

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

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 1 måned før afholdelse af generalforsamlingen. Bestyrelsen vil ved opslag give meddelelse herom.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 4. Hver boligandel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem.

Endvidere kan en andelshaver give fuldmagt til et andet medlem eller til bestyrelsen.

Ingen andelshaver kan have mere end 2 fuldmagter, fra medlemmer uden for husstanden, og inden andelshaver, kan dermed have flere end 3 stemmer på en generalforsamling, bortset fra indehavere af erhvervslejemål.

Indehavere af erhvervslejemål har, jf. § 25 stk. 4, tilsammen 30 stemmer, der fordeles i henhold til indskuddet. En indehaver af en erhvervsandel kan inklusive egne antal stemmer og eventuelle fuldmagter maksimalt have 10 stemmer.

Der er ingen begrænsning i antal fuldmagter bestyrelsen kan have og ingen begrænsning i antallet af stemmer, som følger af fuldmagter afgivet til bestyrelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Ethvert medlem af foreningen skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Medlemmet har selv ansvaret for at

underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger. Medlemmet kan til enhver tid frit vælge at modtage post via almindeligt brev.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som medlemmet har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til medlemmet. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaver med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

§ 25

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddel, og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Stk. 2. Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddel og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning 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 fremmødet for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3. Dog kan der ikke vedtages indskrænkninger i de rettigheder af retslig og faktisk karakter, som indtil foreningens stiftelse har været gældende for erhvervslejemålene – f.eks. rettigheder vedrørende udstilling, skiltning, fremgangsmåde ved varemodtagelse o.l. uden samtykke af de andelshavere, der vil blive berørt heraf.

Stk. 4. Hver indehaver af et beboelseslejemål har én stemme. Indehaverne af erhvervslejemål har tilsammen 30 stemmer, der fordeles i henhold til indskuddet. Dog kan ingen andelshaver have mere end 10 stemmer.

§ 26

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Der udfærdiges protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og de ved generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen

§ 27

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

§ 28

Bestyrelsen består af 4 til 6 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen.

I bestyrelsen skal der stedsse være én ejer af en erhvervsandel, og valg af dette bestyrelsesmedlem sker efter valg af formanden. Er der ingen ejere af erhvervsandele, der ønsker valg til bestyrelsen, overgår den ledige bestyrelsespost til brug for øvrige medlemmer, som måtte ønske at stille op til valg til bestyrelsen.

Stk. 2. Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

Stk. 3. Valgperioden er 2 år for formanden. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år, således at 2 er på valg det ene år, og 2-3 er på valg året efter. Genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges for 1 år. Der vælges ikke suppleant for repræsentant for erhvervsandele.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanter i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden efterfølgende bliver mindre end 4, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af ny bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 29

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

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsens selv sin forretningsorden.

§ 30

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når halvdelen af medlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

Stk. 4. Der kan på budgettet afsættes beløb som vederlag til bestyrelsen.

Stk. 5. Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp. Bestyrelsen aftaler løn og arbejdsvilkår

Stk. 6. Bestyrelsen er ansvarlig for at foreningens post i Gårdlauget Normandiet bliver besat af enten et af andelsboligforeningens bestyrelsesmedlemmer, eller en af bestyrelsen valgt person i foreningen.

§ 31

Foreningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening. I formandens fravær tegnes bestyrelsen af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Regnskab og revision

§ 32

Foreningens regnskabsår er 1. juli – 30. juni. Årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2. Som note til årsregnskabet oplyses andelenes værdi, og hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3. Den i regnskabet anførte værdi af andele anvendes i forbindelse med overdragelse indtil næste generalforsamling.

§ 33

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor, til at revidere årsregnskabet.

Stk. 2. Det reviderede regnskab samt forslag til budget udsendes til andelshaverne senest 8 dage før generalforsamlingen.

Administration

§ 34

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for ét år ad gangen. Opsigelse kan fra begge sider afgives med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Opløsning

§ 35

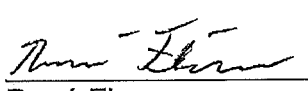
Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

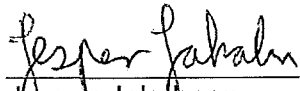
Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

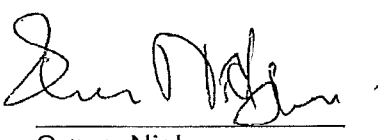
Som vedtaget på ordinær generalforsamling den 20. september 2014 og ekstraordinær generalforsamling den 24. juni 2015 og den ordinære generalforsamling d. 28 september 2016 og ordinær generalforsamling d. 22. november 2017.

København, den 10/12 2017

Bestyrelsen for A/B Sundborg

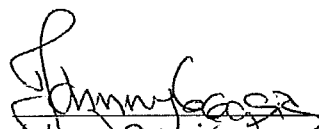

René Flørnæs


Jesper Jakobsen


Søren Nielsen


Bettina Truelsen


Pia Hansen


Johnny Gøgsig