AB Cumberland - Cumberlandsgade 9-15

# VEDTÆGTER (seneste 18/5-25)

## Revisioner:

Den blev sidst revideret på den ekstraordinære generalforsamling den 17.9.2023.

- Vedtægtsændring i § 11 a og b vedtaget på generalforsamlingen den 26.3.2007.
- Vedtægtsændring i § 12 og 13 vedtaget på generalforsamlingen den 3.4.2008.
- Vedtægtsændring i § 9 stk. 2 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 16.6.2022.
- Vedtægtsændring i § 13 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 17.9.2023
- Vedtægtsændring i § 9 stk. 2 vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling den 23.9.2024
- Vedtægtsændring i § 8 og §27 vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling den 18.5.2025

# VEDTÆGTER

# VEDTÆGTER FOR A/B CUMBERLAND

## Navn og hjemsted.

**§1.**

Foreningens navn er A/B Cumberland.

Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## Formål:

**§ 2.**

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen, matr. nr. 21 C Sundbyøster, København, beliggende Cumberlandsgade 9-15, 2300 København S.

## Medlemmer.

**§ 3.**

Som medlem kan man med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Hvert medlem kan kun have brugsret til een lejlighed og er pligtig til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11, herunder ved sammenlægning af 2 lejligheder.

## Hæftelse.

**§4.**

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser Foreningen vedrørende, jfr. dog stk. 2.

Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld/lån, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Et fratrædende medlem eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt forpligtelsen.

## Andel.

**§ 5.**

Medlemmerne har andel i Foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

Andelen i Foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for bestyrelsens/administrators afgivelse af erklæring i h.t. Andelsboligforeningslovens § 4 a.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-16, eller ved tvangssalg, dog med de ændringer, der følger af reglerne i Andelsboligforeningslovens § 6b.

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.

## Boligafgift.

**§6.**

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 svarer til lejlighedernes indbyrdes lejeværdi.

**Stk. 2**

Som beboer kan man skrive sig op til et skur ved at skrive til bestyrelsen. Et skur koster 50,- om måneden og man har skuret, til man fraflytter. Ved overdragelse af andel følger skuret derfor ikke med, og det gives videre til den næste på ventelisten.

## Vedligeholdelse m.v.

**§7.**

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

## Forandringer.

**§8.**

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

Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem

beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Brugsvandsinstallationer og koblingsledninger skal udføres i materialer, der stemmer overens med den øvrige rørføring i ejendommen.

## Fremleje.

**§ 9.**

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2

**§ 9. stk 2.**

En andelshaver er berettiget til, at udleje eller udlåne sin bolig eller dele sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år.

Andelshaver udfylder foreningens standard leje- pg lånekontrakt, og kontrakten forelægges bestyrelsen til godkendelse af fremleje- eller låntageren og betingelserne for fremlejemålet eller udlånet.

Andelshaver er til enhver tid ansvarlig iht. Foreningens vedtægter, husorden m.v..

Enhver form for fremleje i strid med vedtægterne kan medføre eksklusion.

## Korttidsudlejning

**§ 9 stk 3.**

(9.9)

En andelshaver/ejer kan fremleje sin lejlighed helt eller delvist i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

Pkt. 1. Lejligheden må højst udlejes 10 gange og i alt 30 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2. Andelshaveren/ejeren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens/ejerens ansvar at sikre, at lejere er bekendte med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

pkt. 3. Orientering. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om:

Antallet af lejere, lejeperiodens længde, datoer og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver/ejer. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse, eller slås op i opgangen.

Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret på mail, om at lejligheden forventes udlejet.

Pkt. 4. Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i pkt. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.

Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes §19.

Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af pkt. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

## Husorden.

**§10.**

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv.

## Overdragelse.

**§ 11.**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 16 og 17.

a) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

En andelshaver kan sælge direkte til sin søster/bror — det gælder dog kun søskende,

hvor man har fælles mor og/eller far (d.v.s. ikke stedsøskende/papsøskende).

b) Såfremt en andelshaver overfor bestyrelsen har fremsat skriftligt ønske om at gennemføre sammenlægning med en nabolejlighed eller en lejlighed der ligger ovenover eller nedenunder andelshaverens. Opgangsnaboer går forud for vægnaboer. I tilfælde af, at der samtidig er flere interesserede opgangsnaboer går den, der først har fremsat skriftligt ønske herom forud for den der senere har fremsat skriftligt ønske herom.

c) Andre andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Andelshavere, der indtegnes på venteliste samtidig, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Sker overdragelse i henhold til denne

bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indtegning på en venteliste hos bestyrelsen har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

e) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

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

Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter stk. 2 litra d) indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 12.

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## Pris.

**§12.**

Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinier:

**1)** Værdien af andelen i Foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes af generalforsamlingen under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Såfremt prisfastsættelsen beregnes på basis af ejendommens seneste offentlige vurdering, og denne nedsættes efter årsregnskabet er udarbejdet, skal ejendommens værdi nedsættes tilsvarende.

**2)** Værdien af forbedringer og inventar i lejligheden med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage fastsættes efter § 12 stk. 2.

Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.

**3)** Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 12 stk. 2.

Fastsættelse af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en uvildig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Vurderingsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde den fraflyttende andelshaver, og en repræsentant fra bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Omkostningerne ved vurderingen fordeles ligelig mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke vil godkende vurderingsmandens rapport, kan den fraflyttende andelshaver etablere voldgift med deltagelse af en ny vurderingsmand udpeget af ABF. Dennes rapport er bindende for den fraflyttende andelshaver, der ligeledes betaler voldgiftsmandens omkostninger.

## Fremgangsmåde.

**§ 13.**

Der foretages el- og VVS-tjek i forbindelse med salg af andel.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar i henhold til vurderingsrapporten samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden

aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om straf.

Alle vilkår for overdragelsen af andel, herunder godkendelse af den nye andelshaver, hvortil der er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet eller godkendt standardformular. Godkendelsen skal foreligge inden 4 uger efter at aftalen forelægges for bestyrelsen.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til administrator, som efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver senest 14 dage efter overdragelsesdagen. Ved afregning er administrator berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien frigives, samt evt, pant lyst i andelen.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter olign.

Såfremt afregning sker inden fraflytning, er administrator endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for mangler, skal dette skriftligt gøres gældende overfor bestyrelsen og administrator senest inden 8 dage efter overtagelsen. Hvis bestyrelsen mener, at indsigelserne er rimelige, tilbageholder administrator et skønnet beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det er således alene et juridisk spørgsmål der skal afklares mellem sælger og køber, således at hverken foreningens bestyrelse eller administrator skal indblandes i sagen.

## Finansiering af overdragelsessum.

**§14.**

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 skriftlige 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 § 19 om eksklusion.

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

**§ 15.**

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i

sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter bestemmelserne i § 11.

## Dødsfald.

**§16.**

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

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemsskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 11 og 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til andre, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie, samt til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse over for bestyrelsen var anmeldt 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.

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

## Samlivsophævelse.

**§ 17.**

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen, I modsat fald bestemmer bestyrelsen efter bestemmelserne i § 11, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Bestemmelserne i stk. i og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## Opsigelse.

**§18.**

Andelshaveren kan ikke opsige medlemsskab af Foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i § 11-17 om overførsel af andel.

## Eksklusion.

**§19.**

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes 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 senest 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 ejeren til at hæve lejemålet.

5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

6. Når et medlem misligholder et af Foreningen ydet lån, eller et lån, som Foreningen har garanteret for.

7. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.

8. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen, uden at dette efter lejeloven berettiger til at hæve/opsige.

9. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med lejeloven ikke bor i lejligheden.

**§20.**

Alle beslutninger truffet af bestyrelsen kan af det eller de medlemmer beslutningen berører indbringes for en generalforsamling og/eller de sædvanlige domstole.

På forlangende kan bestyrelsen begrunde og bekræfte sin beslutning skriftligt.

Bestyrelsen bestemmer selv, hvorvidt klagen skal have opsættende virkning.

## Generalforsamling.

**§21.**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

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

5. Forslag.

6. Valg til bestyrelsen.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 114 af medlemmerne af Foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

## Indkaldelse m.v.

**§22.**

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

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, 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.

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 sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

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

## Flertal.

**§ 23.**

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller Foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af Foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andelene, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede 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.

Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 314 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## Dirigent m.v.

**§24.**

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger sendes til andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## Bestyrelsen.

**§ 25.**

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

## Bestyrelsesmedlemmer.

**§ 26.**

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen udpeges af generalforsamlingen, og bestyrelsen konstituerer sig med en formand, en næstformand og en sekretær.

Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Bestyrelsen og dens suppleanter vælges for et år af gangen.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden eller groft forsømmer sin pligt, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, 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 fratrådte valgperiode.

## Bestyrelsens arbejde

**§ 27.**

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det, dog minimum 1 møde om måneden.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

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

Melder et bestyrelsesmedlem afbud, kan suppleanter kontaktes.

Henvendelser til bestyrelsen skal ske via e-mail.

Bestyrelsen har forpligtelse til at svare på henvendelser inden for 10 hverdage efter modtagelse.

## Møder.

**§ 28.**

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.

Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## Tegningsret.

**§29.**

Foreningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i foreningen.

## Administration.

**§ 30.**

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

## Regnskab.

**§31.**

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator. Regnskabsåret er 1/1 - 31/12.

I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

## Revision.

**§32.**

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

**§ 33.**

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

## Opløsning.

**§ 34**

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

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