

**Vedtægter for
Andelsboligforeningen**

Kap Arkona

**Sønder Boulevard 59-61
Arkonagade 2-4**

§ 1 Navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Kap Arkona og er stiftet den 1.12.1978

(1.2) Foreningens hjemsted er Sønder Boulevard 59 og 61 og Arkonagade 2 og 4, København V. Foreningens adresse er Arkonagade 4 st., 1726 København V og www.kap-arkona.dk

§ 2 Formål

Foreningens formål er som følger i prioriteret rækkefølge:

1. At eje og administrere ejendommen matr.nr. 1348 og 1349, Udenbys Vester Kvarter, beliggende Sønder Boulevard 59 og 61 / Arkonagade 2 og 4, København V.
2. Til alle tider at arbejde for et frugtbart naboskab.
3. At vedligeholde ejendommen i en miljømæssigt og byggeteknisk tidssvarende stand.
4. At varetage nuværende og kommende beboeres økonomiske interesser ved at bibeholde en lav boligafgift og en konstant positiv udvikling af andelskronen.
5. At forbedre ejendommens stand og standard, så ejendommen til alle tider fremstår som en tidssvarende bolig for alle generationer med respekt for ejendommens byggestil.

§ 3 Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse og ifølge reglerne i § 13 optages enhver, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen (bortset fra ved intern overtagelse i kortere tid, og bortset fra ved en sammenlægning af to andele, da denne anses for at være én bolig) og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

(3.5) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1 og iflg. § 13, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste lejemål i ejendommen.

§ 4 Indskud

(4.1) Indskud skal betales kontant og svarer til den pris, som godkendes efter § 14.

§ 5 Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud iflg. § 14.1, A for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages af foreningen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom (dvs. andelshaverne hæfter ikke solidarisk).

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 5.1 og stk. 5.2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Andel

(6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud i flg. § 14.1, A. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

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

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

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

§ 7 Boligaftale

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

(7.2) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan dog dispensere til delvist erhverv i boligen.

§ 8 Boligafgift

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

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiften for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6. Dette gælder dog ikke ekstra indskud for aftalte boligforbedringer i de enkelte andele, hvor boligafgiften beregnes ud fra særskilt regnskab således, at den dækker foreningens udgifter til forbedringerne.

(8.3) Udover lejlighedens kvadratmeter har hver andelshaver krav på 6 kvadratmeter loft-/kælderrum. For et ekstra loft-/kælderrum kan bestyrelsen opkræve et ekstrabeløb. Bestyrelsen indgår en kontrakt med mindst et års opsigelse for bestyrelsen, men der kan aftales individuelle opsigelsesfrister.

§ 9 Vedligeholdelse

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra de forpligtelser der er foreningens ansvar (Se paragraf 9,5). En andelshavers vedligeholdelsespligt

omfatter indvendig vedligeholdelse af vinduer, hoveddør og dør til bagtrappe, elinstallationer fra HFI relæet, bad og interne vand- og afløbsinstallationer. Vedligeholdelsesforpligtelser omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger/reetablering af bygningsdele og tilbehør til boligen. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde eller misligholdelse.

(9.2) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, og lign, dog kun indvendige overflader.

(9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne, f.eks. indvendig og udvendig rengøring af vinduer i egen lejlighed.

(9.4) Bestyrelsen skal have adgang til loft-/kælderrum i tilfælde af VVS-, tømrer- eller andet arbejde, og derfor skal ekstranøgler være til bestyrelsens disposition. Bestyrelsen er forpligtet til at opbevare nøglen i aflåst nøgleskab og meddele andelshaveren, når nøglen er blevet brugt til at få adgang til det aflåste loft-/kælderrum. En sammenlagt lejlighed har kun brugsret til ét loft-/kælderrum.

(9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse: Vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og vedligeholdelse af og udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. Gennemgående lodrette vand- og varmeinstallationer inkl. centrale elinstallationer til og med HFI relæet, radiator til ventiler samt toiletter. Andelsboligforeningen står for al udvendig vedligeholdelse herunder af bygninger og fælles anlæg i kælder, loft og trapper. I særlige tilfælde kan bestyrelsen gå ind i medfinansiering af brandsikring mellem de enkelte lejligheder og for henholdsvis de øverste og nederste lejligheder samt varmeisolering mod henholdsvis kælder og loft. Ejendommens generelle vedligeholdelse skal udføres i overensstemmelse med en af bestyrelsen fastlagt vedligeholdelsesplan. Altanerne vedligeholdes af Andelsboligforeningen jævnt før byggeprojektet af 2004.

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

§ 10 Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest fire uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden to uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. I godkendelsen skal bestyrelsen præcisere, hvorvidt forandringen er en forbedring.

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

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 11 Fremleje

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 11.2 og stk. 11.3.

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne 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 normalt højst 2 år. Bestyrelsen kan dog give dispensation til, at andelshaveren kan fremleje i yderligere 2 år, såfremt samme fremlejetager højst bor i pågældende lejlighed i 2 år. Bestyrelsen skal altid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

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

§ 12 Husorden

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

(12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 Overdragelse

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, skal overdragelsen af andelen foregå efter reglerne i § 13.2, idet det ikke er tilladt at bytte andelen væk. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

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

- A) Andelshavere indtegnet på Pensionistlisten som aktiv. Alle andelshavere med mindst fem års anciennitet kan opskrives på denne liste, men man kan først komme i betragtning og blive aktiv på listen, når man enten er pensionist eller invalidepensionist. For at blive aktiv på denne liste skal andelshaveren give udtryk for, hvilken type lejlighed andelshaveren ønsker at flytte i og begrunde det overfor bestyrelsen. Bestyrelsen indstiller derefter andelshaveren som aktiv på listen. At være aktiv vil sige, at man får et reelt tilbud om køb af andel, hvorimod man som passiv på listen bibeholder sin plads, men får ingen tilbud.
- B) Andelshavere i nablejligheden, såfremt denne ønsker en sammenlægning af lejlighederne, som kan godkendes af bestyrelsen. Der skal i overvejselsen om sammenlægninger tages hensyn til, at der altid vil være et varieret udbud af lejligheder; dvs. en sammenlægning eller udvidelse er betinget af, at der til alle tider findes mindst 6 toværelses lejligheder i ejendommen og sammenlægninger er kun mulige for lejligheder i Arkonagade på samme

- C) Andre andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, medmindre der er mulighed for en sammenlægning med nabolejligheden.
- D) Andre personer, der er indtegnet på en ekstern venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan opkræve et mindre gebyr én gang årligt som en bekræftelse på deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Dette gebyr refunderes ikke. Alle, som er fyldt 16 år kan optages på den eksterne venteliste i den rækkefølge de indkommer. Børn og børnebørn af beboere kan dog skrives op på listen fra fyldt 12 år, men først fra fyldt 18 står man automatisk som aktiv på listen samt bliver opkrævet et årligt gebyr. Som passiv får man ikke tilbud om køb af andel, men bibeholder sin plads på listen. Man skal være fyldt 18 år for at kunne købe en andel. Hvis en person tre gange siger nej til et reelt tilbud om at købe en andel, slettes denne fra listen, men oplyses om sin ret til at blive skrevet op på listen påny. Der kan højst opskrives det samme antal personer på listen som antallet af andele i ejendommen, og hver andelshaver har ret til at opskrive én person på listen. Ubenyttede rettigheder til ventelisten forvaltes af bestyrelsen.
- E) Andre, der indstilles af bestyrelsen.

§ 14 Pris

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

- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyntagen hertil.

(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

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

(14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en autoriseret, uafhængig bedømmer. Honorar deles mellem køber og sælger. Honorar for udfærdigelse af det lovpligtige nøgletalsskema, i forbindelse med salg af en andel, deles ligeligt mellem køber og sælger.

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

§ 15 Fremgangsmåde

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

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

(15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

(15.4) 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 o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb indtil 3 uger efter overtagelsesdagen til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(15.5) 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. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 15.3-15.5 skal afregnes senest 6 dage efter overtagelsesdagen, idet foreningen dog i op til en måned kan tilbageholde 10% af overdragelsessummen til dækning af eventuelle fejl og mangler.

(15.7) Foreningen kan opkræve et depositum svarende til en måneds boligafgift af køber, idet køber svarer ja til at købe en andel.

§ 16 Garanti for lån

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

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

§ 17 Ubenyttede boliger

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

§ 18 Dødsfald

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

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
- B) Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 13-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, går man frem efter § 13 i afklaring af, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19 Samlivsophævelse

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

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

(19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20 Opsigelse

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

§ 21 Eksklusion

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

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver ved køb af sin andel har betalt ulovligt vederlag, der overstiger prisen fastsat ifølge §14.
- G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

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

§ 22 Ledige boliger

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23 Generalforsamling

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

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

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24 Indkaldelse m.v.

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev senest 4 uger før.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden eller administrator i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller omdelt til alle andelshavere senest 8 dage før generalforsamlingen.

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

(24.5) Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt. En sammenlagt lejlighed anses som værende én lejlighed, og derved har andelshaver kun én stemme.

§ 25 Flertal

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Forslag om vedtægtsændringer, forslag om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften og iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 heraf, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, dog mindst 1/5 af samtlige andelshavere.

(25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.

(25.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for

forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret, dog mindst 1/5 af samtlige andelshavere.

§ 26 Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

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

§ 27 Bestyrelse

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

§ 28 Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af en formand, en næstformand samt yderligere 1 eller 3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Bestyrelsen konstituerer sig selv.

(28.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at ikke alle er på valg samtidig.

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

(28.5) Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan vælges andelshaver eller dennes ægtefælle eller samlever, som bor sammen med andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29 Bestyrelsens forretningsorden

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

(29.2) Sekretæren skriver referat for bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen. Bestyrelsen er forpligtet til løbende at orientere medlemmerne om bestyrelsens virksomhed.

(29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30 Tegningsret

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og et andet af bestyrelsesmedlemmerne i forening.

§ 31 Administration

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

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

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

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

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet. Ved selvadministration skal foreningen tegne en kassererforsikring.

§ 32 Regnskab

(32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af autoriseret revisor, administrator samt hele bestyrelsen. Regnskabsåret følger kalenderåret.

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

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

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

§ 33 Revision

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

§ 34 Årsregnskab

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

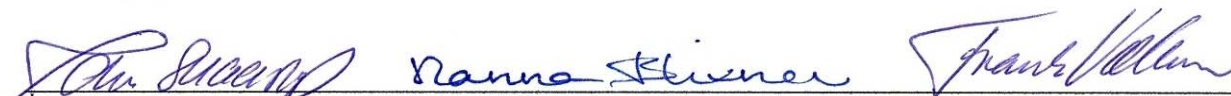
§ 35 Opløsning

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

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. marts 2004

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. marts 2004 med ændringer vedtaget den 20. april 2004, den 31. januar 2005, den 1. april 2009, den 15. april 2015


Som bestyrelse for A/B Kap Arkona.