

Ejd. 66077

**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSSELSKABET
KRISTINEGÅRDEN**

A. SELSKABETS HJEMSTED OG FORMÅL

§1.

Selskabets navn er Andelsselskabet Kristinegården.

Dets hjemsted er København.

Dets formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 5039 af Staden Københavns Udenbys Klædebo kvarter.

B. MEDLEMMERNES RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

§2.

Medlemmer af selskabet er andelshavere.

Hver andelshaver kan kun eje een andel, dog kan de medlemmer, der driver forretning i selskabets ejendom, foruden den til forretningen hørende andel eje yderligere een andel i ejendommen. Andelshavere skal have bopæl og/eller drive forretning i selskabets ejendom.

Betingelsen for optagelse af medlemmer er, at de er fuldmyndige og ikke ude af rådighed over deres bo. Medlemmernes navne optages i en medlemsprotokol, og medlemmerne undertegner en erklæring om, at de underkaster sig selskabets vedtægter, af hvilke et eksemplar udleveres ethvert medlem ved indkaldelsen.

Bestyrelsen kan meddele tilladelse til sammenlægning af andelslejemaal til eet andelslejemaal betinget af, at samtlige bygningskrav opfyldes.

§ 2A

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår med almindelig post.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Bestyrelsen kan beslutte, at alle medlemmerne skal have mulighed for at underskrive en erklæring om e-kommunikation, hvorefter al korrespondance til det pågældende medlem, jf. stk. 1 og 2 foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det nærmere indhold af erklæringen samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Hvis et medlem har underskrevet en erklæring om e-kommunikation, er medlemmet ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Selvom et medlem har underskrevet en erklæring om e-kommunikation, jf. stk. 3, skal korrespondance ske ved almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det.

§3.

Til fremme af andelsselskabets formål har hvert medlem indbetalt en andel svarende til 12 måneders husleje pr. 1.12-59 og har modtaget herfor en andelsbog samt et andelsbevis, i hvilke alle indbetalinger på andelen vil være at indføre, ligesom der hvert år i januar måned vil være at indføre det beløb, hvormed det enkelte medlem gennem sin boligafgift til andelsselskabet har bidraget til afdrag på prioriteterne i selskabets ejendom. Medlemmernes bidrag til andelsselskabet indbetales af andelshaverne månedligt forud til andelsselskabets konto, der fremgår af opkrævningen og endvidere kan oplyses af administrator på forespørgsel. Boligafgiften for erhvervsandelene ansættes for sig, og boligafgiften for boligandelene for sig, dog således at boligafgiften for erhvervsandelene ikke kan blive mindre end svarende til boligandelene.

Andelshavere med brugsret til altaner betaler herudover et særforbedringstillæg til boligafgiften. Særforbedringstillægget udgør for følgende lejligheder:

Adresse nr. X, kr. Y/år.

Adresse nr. X, kr. Y/år.

(Særforbedringstillægget er angivet med YYY, idet det endelige beløb fastsættes, når byggeregnskab og endelig finansiering er optaget).

Når det samlede lån for altanerne er tilbagebetalt, fastsætter den førstkomende generalforsamling forbedringstillægget for altanerne. Denne skal, så vidt muligt, afspejle vedligeholdelsesstanden og dække løbende udgifter til vedligeholdelse. Forbedringstillægget kan ændres fra generalforsamling til generalforsamling. Ændringsforslag indarbejdes i foreningens driftsbudgetter og vedtages ligeledes sammen med dette. Skulle foreningen på sigt være nødsaget til at udskifte altanerne, og dette kræver finansiering i form af hjemtagelse af lån, skal forbedringstillægget ændres, sådan så det afspejler lånets ydelser, ligesom tillægget gjorde ved altanernes oprindelige vedtagelse.

I forbindelse med beslutning om udførelse af arbejder på ejendommen kan generalforsamlingen beslutte, at der skal ydes refusion til andelshavere, som med bestyrelsens samtykke, jfr. § 12, allerede har ladet arbejdet udføre. Refusionen kan dog aldrig overstige, hvad foreningen sparer som følge af den foretagne individuelle udførelse af arbejdet.

Den forhøjede boligafgift til andelsselskabet, i alt ca. kr. 370.000,-, der ikke må være i strid med den gældende huslejelovgivning, kan ikke nedsættes uden andelsselskabets panthaveres samtykke. Bidrag til andelsselskabet indbetales af andelshaverne månedlig forud til ejendommens konto i Bikuben, Lyngbyvej afdeling. Terminen for rettidig indbetaling er den 10. i måneden. Ved for sen betaling erlægges et af bestyrelsen fastsat gebyr dog minimum kr. 50,00 pr gang.

Andelsselskabets ejendom administreres enten af en advokat eller af en med hensyn til ejendomsadministration kyndig person, der ikke må have bopæl i selskabets ejendom.

§4.

Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaverne betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 4a. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med vedtægternes § 6 og § 7, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6b.

§5.

For selskabets forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne solidarisk for pantegælden i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

§6. -.

Andelshaverne er lodtagere i forhold til deres andel i andelsselskabets formue, men det enkelte medlems ret overfor andelsselskabet er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til andelshaverens lejlighed og/eller forretningslokale i andelsselskabets ejendom, medens derimod andelsselskabet som sådan skal eje og vedblive at eje andelsselskabets ejendom som nævnt. Ethvert medlem er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed og/eller forretningslokale, så længe det overholder nærværende vedtægter.

Værdien af andelen i foreningens formue ansættes til den pris, der er fastsat på den seneste generalforsamling og godkendt for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling. Andelens pris og prissætning fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om boligfællesskaber mv. og iøvrigt under hensyn til værdien af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisansættelse er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

Andelshaveren er berettiget til at overdrage andelen, jfr. § 7. Overdragelsen kan dog kun ske på en af bestyrelsen bestemt salgsformular. Prisfastsættelsen må ikke være i strid med lov om andelsboligforeninger.

Efter overdragelsen kan den pågældende ikke gøre krav gældende mod selskabet eller dets formue, men rettigheder og forpligtelser overføres til den nye andelshaver.

En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter vedblivende for den solidariske forpligtelse for andelsselskabets pantegæld, indtil bestyrelsen og panthavernes godkendelse af lejligheden og/eller forretningslokalet er berigtiget, og den nye andelshaver er indtrådt i den solidariske forpligtelse.

§7.

I tilfælde af andelshavers død overgår andelsretten til andelshavers ægtefælle eller øvrige arvinger, såfremt disse i øvrigt opfylder betingelserne.

Afgår en andelshaver ved døden, og har boet ikke inden 2 måneder afhændet andelsretten til et nyt medlem, skal bestyrelsen søge den pågældende andel afhændet på bedst mulige vilkår, og eventuelt vederlag udbetales til boet.

En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel - og hermed sin lejlighed og/eller forretningslokale til en person, der opfylder betingelserne i henhold til § 2 for optagelse i andelsselskabet. For beboelsesandele har andelshavere med tilstødende lejligheder på samme etage dog fortrinsret til at overtage andelen ved sammenlægning, jfr. § 2, stk. 5, med mindre overdragelsen sker til en person med hvem den fraflyttende er beslægtet i lige linie. x)

Bestyrelsen skal godkende overdragelsesaftalen, som skal være i overensstemmelse med den til enhver tid værende lovgivning om andelsboligforeninger. Godkendelse kan kun finde sted, såfremt salgsaftaleformular, jfr. § 6, stk. 2, er benyttet.

I forbindelse med overdragelse af andelsboligen skal der udarbejdes en vurdering af andelen. Vurderingen skal foretages af en af bestyrelsen anvist vurderingsmand. Inden vurderingsmandens gennemgang skal der udføres el- og vvs-tjek, udarbejdet af en af bestyrelsen autoriseret el- og vvs-installatør. Omkostningerne til vurderingsmand samt første el- og vvs-tjek deles ligeligt mellem sælger

og køber. Såfremt der er anmærkninger ved el- og/eller vvs-tjek, skal sælger for egen regning udbedre disse og herefter forevis anmærkningsfrie el- og vvs-tjek. Omkostningerne til eventuelle nye el og/eller vvs-tjek skal afholdes af sælger. Bestyrelsen kan ikke godkende handlen, førend der foreligger vurderingsrapport og anmærkningsfrie el- og vvs-tjek.

Ved enhver overgang af en andel - herunder også optagelse af et nyt medlem - erlægges sælgeren og erhververen et gebyr på 1 måneds boligafgift.

Forretninger må dog ikke uden bestyrelsens samtykke afhændes til anden branche.

§8.

Har et medlem ikke - efter påkrav - senest 14 dage efter udløbet af den for boligafgiften fastsatte betalingsstermin betalt det skyldige beløb, herunder tillæg til boligafgiften, jf. § 12, stk. 2, mister medlemmet samtlige sine medlemsrettigheder, medens det vedbliver at hæfte for de det påhvillende forpligtelser.

Bestyrelsen kan derefter udsætte medlemmet af besiddelsen af den af medlemmet tilhørende lejlighed og/eller forretningslokale og foranledige andelsretten til lejligheden og/eller forretningslokalet overdraget til et nyt medlem. Det ved overdragelsen indkomne beløb vil, efter at skyldig boligafgift og påløbne omkostninger er fradraget, være at udbetale til den tidligere andelshaver.

Såfremt et medlem fraflytter den af ham beboede lejlighed og/eller forretningslokale, uden at han har overdraget sin andel til et nyt medlem, indtræder samme følger som angivet i denne paragraf stk 1.

§9.

Udlejning af enkelte værelser i en lejlighed og/eller forretningslokale er tilladt, men skal i så tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed og/eller forretningslokale for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum af maksimalt 1 år ad gangen.

C. SELSKABETS EJENDOM, ORDENSBESTEMMELSER M.V.

§10.

Bestyrelsen drager omsorg for, at selskabets bygninger er assureret i et anerkendt selskab.

I tilfælde af ildebrand hæver selskabet assurancesummen og genopfører det nedbrændte; selskabet hæver gevinst og tager eventuelt tab ved denne transaktion. Medlemmerne nyder under ombygning rimelig huslejegotgørelse.

§11.

Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i selskabets ejendom eller på grunden uden bestyrelsens samtykke. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i selskabets ejendom, ej heller må der drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på selskabets ejendom uden bestyrelsens samtykke.

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt den for selskabets ejendom gældende husorden.

§12.

Den indvendige vedligeholdelse af medlemmernes andelslejemål (bolig såvel som forretning) påhviler alene andelshaveren. Undtaget fra andelsmedlemmernes vedligeholdelsespligt er alle lodrette rør,

der tilfalder foreningen. Yderligere er foreningens fælles varmeanlæg udtaget, herunder samtlige radiatorer i medlemmernes andelslejemål. Det er alene foreningen, der må udskifte og vedligeholde radiatorerne og disses rør. Ved skader i andelshavernes andelslejemål (bolig såvel som forretning), der skyldes forhold ved den fælles ejendom, afholder andelsselskabet udgifterne til udbedring af potentielle skader.

Andelsboligforeningen har vedligeholdelses- og udskiftningspligten af altanerne. Andelshaver varetager og forpligter sig til, som minimum to gange om året at oliere hårdtræshåndlister. Ved misligholdelse af altaner, kan bestyrelsen efter behørigt påkrav overfor andelshaver foranledige arbejdet udført for andelshavers regning. Beløbet opkræves sammen med boligafgiften og betragtes som pengepligtig ydelse, jf. § 8, stk. 1.

Den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles rum påhviler selskabet.

Ombygning af en lejlighed og/eller forretningslokale må ikke foretages af andelshaveren uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning af selskabets ejendom.

Andelshaveren har pligt til at give et af bestyrelsen antaget varmeaflysningsselskab adgang til sin lejlighed for aflæsning af vand- og varmemålere. Hvis en andelshaver ikke 2 år i træk har givet varmeaflysningsselskabet adgang til lejligheden, kan bestyrelsen opkræve et af dem fastsat gebyr, p.t. kr. 1.250,00.

§13.

Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medbeboere eller overtræder selskabets vedtægter, kan medlemmet - navnlig hvis det tidligere har modtaget advarsel i så henseende af bestyrelsen - efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte selskabets ejendom og stilles i øvrigt, som om det havde gjort sig skyldig i misligholdelse efter § 8.

D. BESTYRELSEN

§14.

Selskabet repræsenteres af en blandt selskabets andelshavere af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 7 medlemmer, hvoraf mindst 1 medlem skal være forretningsdrivende andelshaver i selskabets ejendom.

Formanden vælges af bestyrelsen og må helst ikke være forretningsdrivende.

Der vælges 2 suppleanter, hvoraf 1 suppleant skal være forretningsdrivende andelshaver i selskabets ejendom. Opbruges suppleanterne i en valgperiode, skal bestyrelsen indtil næste ordinære generalforsamling være selvsupplerende.

§15.

Andelsselskabet tegnes af formanden eller næstformanden samt yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. Denne legitimation gælder også optagelse af såvel foreløbige som endelige lån imod pantsikkerhed i selskabets ejendom matr.nr. 5039 af staden Københavns Udenbys Klædebo Kvarter.

§16.

Over for selskabet er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter værende vedtægter er overdraget den, idet den dog vil have at forelægge generalforsamlingen alle sager af betydende økonomisk natur.

§17.

Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden finder det nødvendigt, eller efter begæring fra 4 bestyrelsesmedlemmer. Indkaldelse til bestyrelsesmøde skal, om muligt, ske med mindst 8 dages varsel.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når der er indkaldt i henhold til vedtægternes regler herom, og mindst 4 bestyrelsesmedlemmer er til stede.

Beslutninger vedtages ved simpel stemmeflerhed. Intet bestyrelsesmedlem kan deltage i forhandlinger, eller stemme i sager, hvor denne direkte eller indirekte er inhabil.

Bestyrelsen fører referat, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer.

§18.

Bestyrelsesmedlemmer vælges forskudt på selskabets ordinære generalforsamling for 2 år ad gangen, således at 3 medlemmer vælges det ene år og 4 det næste.

Genvalg af bestyrelsesmedlemmer kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv sin formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke løn, men kan få dækket direkte udgifter til telefon og kontorhold, der måtte opstå som følge af bestyrelsesarbejdet.

E. GENERALFORSAMLING

§19.

Generalforsamlingen er andelsselskabets øverste myndighed. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver med ægtefælle mod forevisning af andelsbrev, og som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse, samt andelsselskabets administrator.

Hver andel har een stemme.

§20.

Dagsordenen på den ordinære generalforsamling, der skal afholdes i april måned hvert år, skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning og regnskab.
3. Forslag.
4. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator og revisor, der skal være en statsautoriseret revisor.
5. Eventuelt.

For at være valgbar til bestyrelse og suppleant skal man være andelshaver.

§21.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden eller bestyrelsen eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal desuden indkaldes, når mindst en trediedel af medlemmerne eller halvdelen af de forretningsdrivende andelshavere skriftlig forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

§22.

Generalforsamlingen indkaldes, med angivelse af tid og sted, af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem.

Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftlig med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen. Tillæg til dagsordenen samt indkomne forslag skal bekendtgøres for medlemmerne senest 3 dage før generalforsamlingen ved opslag i skabet ved kontoret.

§23.

Generalforsamlingen, der ledes ved en af den valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpelt stemmeflertal, dog kræves 2/3's flertal af foreningens medlemmer vedrørende beslutninger om salg af selskabets ejendom. Beslutning om udførelse af forbedringer på selskabets ejendom kræver, at mindst 2/3 af selskabets medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes en ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslaget uanset antallet af de mødte medlemmer.

§24.

For at vedtægtsændringer vedtægtstilføjelser eller bestemmelser om selskabets opløsning kan vedtages, kræves, at mindst 2/3 af selskabets medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget.

Forslagene til vedtægtsændringer eller tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes en ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslaget uanset antallet af de mødte medlemmer.

En opløsning af selskabet må ikke foregå på en sådan måde, at dets kreditorers ret til selskabsformuen eller selskabets ejendele krænkes.

F. REGNSKAB

§25.

Andelsselskabets regnskab føres efter bestyrelsens anvisning.

Andelsselskabets regnskabsår er 1. januar - 31. december. Andelsselskabets midler henstår på andelsselskabets konto i bank eller sparekasse og kan kun hæves ved underskrift af administrator af selskabets ejendom.

Driftsregnskab og status skal foreligge revideret inden 31. marts.

Et eksemplar af driftsregnskab og status tilsendes enhver andelshaver samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§26.

Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med selskabets bøger, dets regnskabsvæsen og korrespondance.

G. OPLØSNING

Når selskabets opløsning på den § 24 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til selskabets opløsning.

Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling hhv. d. 2. december og d. 8. december 2015 (§ 2A, § 3, § 12, § 7 § 8) og ekstraordinær generalforsamling 16. maj 2019 (§ 3, § 7, § 8, § 12, § 17, § 18).

Nærværende vedtægter er underskrevet digitalt af bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende vedtægter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Moesgaard Christiansen

PID: 9208-2002-2-895957706978 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2019 kl.: 19:54:38
Underskrevet med NemID

Anja Zernichov

PID: 9208-2002-2-648532478646 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 05-07-2019 kl.: 06:41:55
Underskrevet med NemID

Christina Holbøll

PID: 9208-2002-2-010749134900 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2019 kl.: 16:18:51
Underskrevet med NemID

Jesper Ulrich Pedersen

PID: 9208-2002-2-280015548898 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2019 kl.: 08:33:26
Underskrevet med NemID

Mikael Bredsdorff

PID: 9208-2002-2-450464983378 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2019 kl.: 06:54:08
Underskrevet med NemID

Ole Lysholdt-Madsen

PID: 9208-2002-2-738265149159 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2019 kl.: 06:18:54
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4f912e47Rsgg23504609