



**VEDTÆGTER  
FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGEN  
A/B Nyrnberggården  
2300 København S**

**§ 1**

**Navn, hjemsted og formål:**

Foreningens navn er A/B Nyrnberggården.  
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

**§ 2**

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr.nr. 3632-3637 Sundbyøster.  
Beliggende: Bremensgade 47-73/Nyrnberggade 16-42/Trægården 2-28, 2300 København S.

**§ 3**

**Medlemmer, deres indskud og lån:**

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, - dog jf. §§ 11, 13, 19 og 20 - der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger den til en hver tid aftalte overdragelsessum.

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

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

Hver andelshaver må kun have én bolig i andelsboligforeningen, bortset fra boliger der er under sammenlægning.

Andelshaver er forpligtet til at bebo boligen, bortset fra, boliger der er under sammenlægning, og jf. § 11.

I forbindelse med renovering af andelen - straks efter overtagelse, skal indflytning ske inden 3 måneder fra overtagelsesdatoen. Ved sammenlægning er fristen 6 måneder, medmindre bestyrelsen skriftligt meddeler dispensation herfra.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver, behøver ikke bebo andelsboligen, og kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 15, 16, 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på evt. ventelister, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.



#### § 4

Indskud (jf. beslutning fra stiftelsen, om kr. 200,- pr. BBR-m<sup>2</sup> på stiftelsestidspunktet) for de enkelte andele og dermed lejligheder er som vist i vedhæftet bilag "A/B Nyrnberggården indskud" (med samlet 25.700 BBR- m<sup>2</sup>, og 5.140.000 maksimale indskud, hvis alt sælges som andele).

Indskuddene for de enkelte andele/lejligheder er faste og ændres ikke som følge af evt. ændringer i lejlighedens BBR- m<sup>2</sup>, når ændringen f.eks. skyldes sammenlægning af lejligheder i ejendommen.

Ved sammenlægning af lejligheder, udgør samlet indskud for den sammenlagte lejlighed, værdien af indskud for de enkelte lejligheder, der ønskes sammenlagt, uanset evt. afvigelser i BBR- m<sup>2</sup>.

Indskud for lejeboliger der sælges som andele, fastsættes jf. vedhæftede bilag "A/B Nyrnberggården indskud", uanset evt. afvigelser i BBR- m<sup>2</sup>.

Ændring af indskud og BBR- m<sup>2</sup> i bilaget "A/B Nyrnberggården indskud", som følge af at andele/lejligheder lægges sammen, eller lejeboliger sælges som andele, kan løbende tilrettes af administrator, idet det alene vedrører en opdatering af bilaget.

Nye medlemmer betaler ved optagelse i andelsboligforeningen, hvad der svarer til lejlighedens værdi, inkl. Indskud, på optagelsestidspunktet inklusive forbedringer. Er lejligheden en lejet lejlighed, tilfalder beløbet foreningen ellers andelshaveren eller dennes bo med fradrag af gæld til foreningen, långivende bank, hvis foreningen har stillet kaution og/eller anden sikkerhed, og eventuelle sociale myndigheder.

Udeblivelse af betaling af renter og afdrag på det garanterede lån, betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen.

#### § 5

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

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

Et medlem eller dennes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

#### § 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til indskuddene.

Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer.

#### § 7

##### **Boligaftale:**

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

#### § 8

##### **Boligafgift:**

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen og fordeles i forhold til indskuddene.



Ved for sen indbetaling af boligafgiften opkræves et rykkergebyr.

## § 9

### **Vedligeholdelse m.v.:**

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, og radiatorer. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe – dog med undtagelse af vinduer samt hoved – og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Andelshaver har endvidere vedligeholdelsespligten i forhold til oliering/behandling af træværk (gulv og håndkantsliste) på altanen.

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

Forbedringer af andelshavernes lejligheder betales af andelshaverne selv.

## § 10

### **Forandringer:**

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, der ikke er til væsentlig gene for andre. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

Andelshavere, der udfører, har udført eller har overtaget forandringer i badeværelse/toiletrum, er eneansvarlig for eventuelle skader på ejendommen, som er en følge af forandringen.

Andelshavere hæfter også for skader, som forandringen måtte påføre andre andelshavere og lejere. Vedligeholdelsen af forbedringen påhviler den til enhver tid værende indehaver af lejligheden.

Såfremt ovennævnte forandring måtte blive beskadiget i forbindelse med nødvendige udbedringer af f.eks. gulv afløb/faldstammer, er dette foreningen uvedkommende.

Det er et krav, at andelshavere skal have byggerådgiver (ingeniør eller arkitekt) tilknyttet ombygningsprojekt, når der udføres ændringer af bærende, lyd og/eller brandmæssige konstruktioner.

Byggerådgiveren skal udarbejde notat og/eller beregninger og tegninger af de blivende konstruktioner efter ombygningen. Dertil skal rådgiveren minimum udføre ét tilsyn under udførelsen af bygningsændringerne, samt ved efterfølgende notat, redegøre for, at ændringer udføres iht. rådgiverens retningslinjer.

Andelshaveren skal entrere med en bygningsrådgiver som er CVR-registreret og kan dokumentere rådgiver forsikringsdækning. På foranledning af foreningens bestyrelse, skal andelshaver kunne fremvise en skriftlig rådgiveraftale samt beregninger m.v.

Alle omkostninger i forbindelse med honorering af rådgiveren påhviler den andelshaver der bygger om.

## § 11

### **Udlejning:**

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. 2.



En andelshaver er berettiget til helt eller delvist at fremleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives i følgende tilfælde,

1. Når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år.
2. Når en andelshaver har beboet og benyttet andelen i mindst 2 år op til fremlejeforholdets start - hvor andelen ikke har været benyttet af andre end andelshaver og dennes husstand, tillades fremleje i op til 1 år, uden særlig begrundelse i forhold til A/B.
3. Ved fremleje eller udlån af enkelte værelser, på betingelser fastsat af bestyrelsen.

En andelshaver må ikke uden ægtefælle/registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Lejen må maksimalt andrage den aktuelle boligafgift med tillæg af forbrugsafgifter (såsom varme, el, tv, internet og vaskeri m.v.). Såfremt lejligheden er normalt møbleret, godkendes et tillæg på 10 % af boligafgiften.

Alternativt kan andelshaver - for egen regning - anmode huslejenævnet om en skriftlig godkendelse af hvad lejen maksimalt må være for lejligheden, i forhold til den enkelte fremlejeaftale, hvorefter bestyrelsen skal acceptere den af huslejenævnet godkendte leje for fremlejeforholdet. Bestyrelsen kan kræve kopi af huslejenævnsafgørelsen.

Der skal udarbejdes fremleje-/lejekontrakt, der skal godkendes af bestyrelsen.

Bestyrelsen kan kræve, at kontrakten udarbejdes af administrator, for andelshavers regning.

## § 12

### Husorden:

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Indtil dette sker, gælder nuværende husorden.

## § 13

### Udlejede lejligheder:

Udlejede lejligheder, som bliver ledige, sørger bestyrelsen for at sælge som andelslejligheder til højst mulig pris, evt. via en ejendomsmægler.

Lejlighederne skal først udbydes til salg for omkringboende andelshavere, til sammenlægning med eksisterende andelslejlighed. Herefter udbydes den til salg via evt. venteliste m.v.

Hvis en tidligere udlejet lejelejlighed er i så ringe stand, at bestyrelsen vurderer, at den er i for ringe stand til et salg, må bestyrelsen istandsætte lejligheden for et rimeligt beløb.

Såfremt en tidligere udlejet lejlighed har været forsøgt solgt i 6 måneder – herunder hos en ejendomsmægler – og det ikke har været muligt at sælge, kan bestyrelse vælge, at genudleje lejligheden på en ikke tidsbestemt lejekontrakt.



I forbindelse med salg af lejelejlighederne, er bestyrelsen bemyndiget til, at acceptere en salgspris svarende til markedsprisen, uanset at denne måtte være lavere end den gældende maksimale andelsværdi.

Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at anvende én ledig lejlighed til "fælles-lejlighed", hvis myndighederne giver de nødvendige tilladelser. "Fælles-lejligheden" kan alene udlejes til andelshavere i foreningen, til brug for overnatning for andelshavers familie og venner ved deres besøg hos andelshaver. Bestyrelsen fastsætter regler for lejevilkår, priser osv.

## § 14

### Overdragelse og belåning:

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 15 - § 21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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

## § 15

### Overdragelse af andelen:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til at overdrage sin andel. Overdragelsen må ikke være i strid med §§ 21 og 22 og må i øvrigt ikke være i strid med andelshavernes ønske om at bevare ejendommen som en rolig familieejendom. I øvrigt gælder Lejelovens bestemmelser om fremleje af værelser.

Der er følgende begrænsninger med hensyn til overtagelse af en lejlighed både efter § 14 og § 15:

1. Ved indflytningen må der kun være 2 voksne personer.
2. Så længe andelslejemålet består, må det ikke bebos af andre voksne end andelshaverne eller en andelshaver og dennes ægtefælle/samlever. Andelshaverens voksne børn er dog undtaget.

Bestyrelsen kan dispensere for 1 ekstra voksen i 1 år.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Bestyrelsens afslag skal, hvis det kræves af den sælgende andelshaver, forelægges for en generalforsamling, der afholdes inden 10 dage og tidligst 5 dage efter indkaldelsen.

Inden salg af en andelslejlighed skal denne vurderes af en af bestyrelsen godkendt vurderingsmand.

Ovennævnte regler gælder også, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overdragelse ved dødsfald.

Ønsker en andelshaver at sammenlægge sin lejlighed med den fraflyttede andelshavers lejlighed og den fraflyttende eller dennes bo samtykker heri, er bestyrelsen berettiget til at godkende sammenlægningen.

Bestyrelsen er tillige berettiget til at tillade at udlejede lejligheder, når disse bliver ledige, sammenlægges med andelslejligheder, såfremt andelshaveren ønsker det.

I henhold til boligreguleringslovens § 46 er det tilladt at sammenlægge boliger, såfremt den bolig der tilvebringes ikke får et bruttoareal på mere end 150m<sup>2</sup>.

Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som sammenlægningen måtte kræve, afholdes af andelshaveren.



## § 16

### Overdragelsessummer:

Ved overdragelsen af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue. Dette gælder også for bestyrelsens salg af udlejede lejligheder:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.  
Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar.  
Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.  
Bestyrelsen træffer afgørelse om hvilken valuar, der benyttes til vurdering efter litra b.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Til de ovenfor anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen, eller vurderingen.

Ved opgørelse af foreningens formue efter a, fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom, opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indeks lån, kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Den del af eventuelle indeksslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånet i medfør af Lov om sanering, Lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter ovenstående beregninger.

Har Boligministeren i henhold til § 56A i Lov om boligbyggeri påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til forskellen mellem det nye låns pantebrevsrestgæld og det gamle låns pantebrevsrestgæld, når formuen opgøres efter a.

Andelskronen og værdiansættelsesmetode fastsættes én gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabs godkendelse. Andelskronen er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling. Ved andelskronen forstås nettoværdien af en kvadratmeter lejlighed efter den af foreningen valgte udregningsmetode.

Generalforsamlingen kan bestemme, at andelskronen sættes til en lavere værdi end det er lovligt i henhold til ovenstående værdibestemmelser.



## § 17

Prisen for forbedringer, medfølgende inventar og løsøre opgøres på grundlag af en vurderingsrapport udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget bygningsagkyndig.

Værdifastsættelsen, der skal godkendes af bestyrelsen, sker efter lovgivningens regler herom, idet der bl.a. fratrækkes værdiforringelse på grund af alder, slitage m.v.

Der skal inden overdragelsen foreligge godkendt el- og vvs-syn, udført af en henholdsvis autoriseret el-installatør og vvs-installatør.

Honorar for vurderingsrapport samt el- og vvs-syn, betales af den fraflyttende andelshaver. Opkrævningen indgår normalt i den endelige afregning.

Såfremt en fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen evt. fastsatte prisnedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn af en syn- og skønsmand udnævnt af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

I forbindelse med ovennævnte besigtigelse, fastsætter skønsmanden selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

## § 18

### **Fremgangsmåde ved overdragelse:**

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, husorden, seneste årsregnskab og budget, seneste generalforsamlingsreferat, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen incl. udførte forbedringer m.v.

Sælgeren skal endvidere, inden aftalens indgåelse, skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, udarbejdet af administrator, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

Overdragessummen skal før indflytning indbetales til foreningens administrator, som efter fradrag af sine, foreningens og evt. pant- og udlægshaveres tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter m.v. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagne.



## § 19

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 andelen og lejligheden og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 18.

## § 20

### **Dødsfald:**

Dør andelshaveren har ægtefælle/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden, se i øvrigt Lov om leje § 75, stk. 1 og stk. 2.

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 16 at bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelsen ske til husstandsmedlem eller slægtning i lige op- og nedstigende linie, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der skal have lejligheden blandt de i dette afsnit nævnte.

## § 21

### **Samlivsophævelse:**

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlever er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

## § 22

### **Opsigelse:**

Andelshaveren kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og bringe sin brugsret til lejligheden til ophør, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15 og 19 om overførsel af andel.

## § 23

### **Eksklusion:**

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 den, 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 dem, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve/opsige lejemålet.
5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.
6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
7. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen, uden at dette efter Lejeloven berettiger til at hæve/opsige.
8. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med lejeloven ikke bor i lejligheden.
9. Såfremt § 15's begrænsninger med hensyn til antallet af voksne i lejligheden ikke respekteres.
10. Når et medlem forsøger at tage/tager overpris – i strid med andelsboligforeningsloven – i forbindelse med salg af en andelslejlighed.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere over lejligheden og afregner efter salg til andelshaveren

## § 24

### Klageadgang:

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

På forlangende skal bestyrelsen begrunde og bekræfte sin beslutning skriftligt.

Bestyrelsen bestemmer selv, om klagen skal have opsættende virkning.

## § 25

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

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

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og årsbudget.
3. Forslag
4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter
5. Eventuelt

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



## § 26

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt/elektronisk med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen 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 5 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem af andelsboligforeningen eller et myndigt husstandsmedlem. Fuldmagt til generalforsamlinger kan alene meddeles på den af administrator – på bestyrelsens vegne – udarbejdede fuldmagt, hvor fuldmagtsgiver har angivet, hvorledes der ønskes stemt på generalforsamlingen.

## § 27

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de repræsenterede stemmeberettigede ved simpelt flertal blandt JA- og NEJ-stemmerne.

Vedtagelse af følgende forslag:

1. Nyt indskud
2. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
3. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%
4. Salg af foreningens ejendom, eller del heraf
5. Vedtægtsændringer
6. Salg af sidste lejelejlighed
7. Foreningens opløsning

Kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og at mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer for forslaget.

Er der mindre end 2/3 af medlemmerne repræsenteret, men stemmer 2/3 af de repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal af de angivne JA- og NEJ-stemmer, uanset antal repræsenterede medlemmer.

## § 28

Med mindre generalforsamlingen beslutter andet, fungerer administrator som dirigent og referent. Referatet underskrives af dirigenten. Underskrevet referat lægges ind på foreningens hjemmeside, og meddeles elektronisk til andelshaverne.



## § 29

### **Bestyrelsen:**

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

Generalforsamlingen kan beslutte at aflønne bestyrelsen, fx jf. vedtaget driftsbudget. Bestyrelsen fastsætter selv fordeling af vedtaget beløb.

Bestyrelsen bemyndiges til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens lån såvel til højere som til lavere rente, herunder til flex- eller rentetilpasningslån med såvel længere som kortere løbetid.

## § 30

Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Fratræder formanden i årets løb, vælger bestyrelsen af sin midte en formand til at fungere indtil næste generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. I ulige år vælges formanden og 2-3 bestyrelsesmedlemmer, i lige år 2-3 bestyrelsesmedlemmer. Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4, selv når suppleanterne er indtrådt, eller såfremt et medlem gentagne gange udebliver fra bestyrelsesmøderne, kan bestyrelsen supplere sig selv for tiden til næste generalforsamling. Endvidere vælges op til 3 suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen.

## § 31

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt vedkommende eller en person, som vedkommende er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have en personlig og individuel interesse i sagens afgørelse.

Der føres referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referat underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

## § 32

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

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.



Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmødet, dog uden stemmeret.

### § 33

#### **Administration:**

Generalforsamlingen vælger 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 dennes opgaver og beføjelser.

### § 34

I alle anliggende tegnes foreningen af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Såfremt formanden er forhindret, træder næstformanden i formandens sted.

### § 35

#### **Regnskab og revision:**

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Foreningens regnskabsår er 1. oktober – 30. september.

### § 36

Det reviderede underskrevne årsregnskab udsendes elektronisk til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling tillige med drifts- og likviditetsbudget.

### § 37

#### **Opløsning.**

Eventuel opløsning forestås af 2 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.

.....

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. august 1995 med senere ændringer, foretaget på ordinær generalforsamling den 10. januar 2000, på ekstraordinær Generalforsamling den 22. april 2003, på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 2005, ekstraordinær generalforsamling den 29. juni 2006, ekstraordinær generalforsamling den 12. marts 2007, ekstraordinær generalforsamling den 8. marts 2010, ekstraordinær generalforsamling den 11. oktober 2010, ekstraordinær generalforsamling den 14. februar 2011, ekstraordinær generalforsamling den 12.



marts 2012, ekstraordinær generalforsamling den 11. marts 2013, ekstraordinær generalforsamling den 9. februar 2015, ekstraordinær generalforsamling den 14. marts 2016, ekstraordinær generalforsamling den 12. februar 2018, ekstraordinær generalforsamling den 11. marts 2019, samt ekstraordinær generalforsamling den 27. september 2021.

**I bestyrelsen (underskrives elektronisk):**

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klaus Kendy Sørensen

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-582996720500

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-06 07:51:35 UTC

NEM ID 

## Jonathan Lorentzen

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-788434400308

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-10-06 07:52:12 UTC

NEM ID 

## Kaspar Boel Kjeldsen

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-936901809601

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-10-06 08:48:25 UTC

NEM ID 

## Gert Urban Jedig

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-872608533002

IP: 194.255.xxx.xxx

2021-10-06 09:32:39 UTC

NEM ID 

## Johnny Oluf Bach

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-605178475610

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-06 10:21:52 UTC

NEM ID 

## James Arvid Olsen

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-796275829984

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-10-06 13:50:55 UTC

NEM ID 

## Nicolas Jophiel Refslund Barnstein

### Underskriver

På vegne af: A/B Nyrnberggården

Serienummer: PID:9208-2002-2-223420686603

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-07 03:55:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VJWQQ-DG6BW-X8TV5-E70EF-4J5YE-C18UW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>