



**VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
SØPASSAGEN**



Navn, hjemsted og formål

§ 1

- (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Søpassagen. Foreningens hjemsted er i København.

§ 2

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 361 og 2184 Udenbys Klædebo, beliggende Søpassagen 2-18/Sortedam Dossering 51/Ryesgade 42.

Medlemmer

§ 3

- (3.1) Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er indehaver af en lejlighed i ejendommen, og som forpligter sig til at betale foreningsindskud, eller som samtidig med optagelsen med bestyrelsens godkendelse overtager en lejlighed i ejendommen. Medlemmerne har bopælspligt. Såfremt to lejligheder sammenlægges, tæller disse som én andel. Indmeldelse er bindende, og udmeldelse kan kun ske, når et nyt medlem overtager den pågældendes rettigheder og forpligtelser.
- (3.2) Indehavere af butiks-, kontor- eller værkstedslokaler samt garager kan optages som medlemmer, medmindre bestyrelsen finder det uhensigtsmæssigt.
- (3.3) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

- (4.1) For beboere, der indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til 5 måneders leje pr. 1/4 1980 reguleret i forhold til andelskronen. Heri modregnes forudbetalt husleje og depositum.
- (4.2) Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

- (5.1) Medlemmerne hæfter kun personligt og proratarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for pantegæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andelsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.



- (5.2) Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt. indtil en ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- (6.1) Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres kontante indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7

- (7.1) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4a. Andelen kan dog kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22.

Boligaftale

§ 8

Udgået.

Boligafgift

§ 9

- (9.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.
- (9.2) For de andelshavere, der har altan, opkræves sammen med boligafgiften et særforbedringstillæg. Særforbedringstillægget betragtes som pengepligtigt.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

- (10.1) Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejlighederne med maling, hvidtning og tapetsering samt at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne, se dog § 11, stk. 3.
- (10.2) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- (10.3) Igangsættelse af større vedligeholdelses- og moderniseringsopgaver (over 50 % af budgettet for udvendig vedligeholdelse) kan kun finde sted efter beslutning på en generalforsamling.
- (10.4) Bestyrelsen har ret til, når særlige omstændigheder nødvendiggør det, at efterse alle lejligheder og lokaler.



- (10.5) Vedligeholdelse af altaner såvel indvendigt som udvendigt påhviler andelsboligforeningen.

Forandringer

§ 11

- (11.1) Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.
- (11.2) Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.
- (11.3) I forbindelse med gennemgribende forandringer i lejlighederne, herunder sammenlægninger, forbeholder bestyrelsen sig ret til ved et forudgående syn at fastlægge, hvad der i den forbindelse kan komme på tale af vedligeholdelsesarbejder for husets regning. Skader som eventuelt senere måtte dukke op under ombygningen, istandsættes for andelshavers regning.
- (11.4) Sammenlægning af lejligheder skal følge de af bestyrelsen udarbejdede og af generalforsamlingen godkendte retningslinjer, jf. også § 14, stk. 2.b.

Udlejning m.v.

§ 12

- (12.1) Enhver andelshaver har ret til at fremleje sin lejlighed under midlertidigt fravær som skyldes sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Bestyrelsen skal dog altid først godkende fremlejeforholdet. Derudover gælder følgende betingelser:
- Fremleje må tidligst ske, efter at andelshaver har beboet lejligheden i mindst 3 måneder. Herefter skal andelshaver altid bebo sin lejlighed i mindst 1 år imellem eventuelle fremlejeperioder. I særlige tilfælde kan der ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen med behørig dokumentation dispenseres for denne regel.
 - Hvert fremlejeforhold må højst vare i 2 år. I særlige tilfælde kan der efter skriftlig henvendelse med behørig dokumentation til bestyrelsen dispenseres for denne regel (f.eks. ved dokumenteret 3-årig udstationering).
 - Et fremlejeforhold kan kun accepteres, hvis andelshaveren ved begyndelsen af et nyt fremlejeforhold i de sidste ti år ikke har fremlejet lejligheden i en periode på samlet 4 år. I særlige tilfælde kan der efter skriftlig henvendelse med behørig dokumentation til bestyrelsen dispenseres for denne regel.
 - Der skal udfærdiges en fremlejekontrakt, som skal afleveres til bestyrelsen senest 3 uger før fremlejeperioden begyndelsesdato. Kontrakten kan kun underskrives og godkendes af bestyrelsen, såfremt begge parter i fremlejeforholdet har underskrevet den.
 - Ved fremleje (eller udlån) må antallet af personer i lejligheden ikke overstige antallet af beboelsesrum.
 - Ved fremleje af dele af lejligheden må andelshaver højst fremleje halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, og antallet af personer i lejligheden må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Delvis fremleje er dog ikke tidsbegrænset til 2 år.
- (12.2) Der henvises i øvrigt til lejelovens bestemmelser om fremlejeforhold. Konstaterer foreningen fremleje i strid med ovenstående regler, vil dette blive betragtet som misligholdelse og dermed være omfattet af § 24, stk. 1, litra 5.



Husorden

§ 13

- (13.1) Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden og husdyrhold m.v.

§ 13a

- (13a.1) Generalforsamlingen fastsætter regler om driften af foreningens fælleslokaler og –bad samt vælger en lokalebestyrelse til varetagelse af driften.

Overdragelse af andelen

§ 14

- (14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.
- (14.2) Andelen skal overføres efter følgende rækkefølge:
- a) Overdrageren kan indstille sin efterfølger:
 - når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedgående linje, såfremt overdrageren på overdragelsestidspunktet har været andelshaver og boet i den pågældende lejlighed i 4 år. Der kan således ikke ske overdragelse til andre familiemedlemmer, herunder søskende, kusiner, fætre, onkler, tanter m.v.
 - når overdragelsen sker til en ægtefælle/ugift samlevende partner, som har været husstandsmedlem i mindst 4 år før overdragelsen,
 - når overdrageren bytter med en andelshaver i andelsboligforeningen, når begge har været andelshavere i mindst 2 år,
 - når overdrageren bytter med en person, som ikke er andelshaver i foreningen, såfremt overdrageren på overdragelsestidspunktet har været andelshaver i mindst 2 år.
 - b) Der skal minimum være 35 enkelt lejligheder i andelsboligforeningen. Såfremt der er mere end 35 enkeltlejligheder, tilbydes en ledig lejlighed først til den horisontale nabo i samme opgang til sammenlægning. Dette gælder for alle etager fra stuen til 5. sal. Der kan ikke laves vertikale dobbeltlejligheder i andelsboligforeningen.
 - c) Afslår den horisontale nabo i samme opgang tilbuddet, tilbydes enkeltlejligheden til over-/underbo i samme opgang til sammenlægning, såfremt over-/underbo er en dobbeltlejlighed. Er både over-/underbo en dobbeltlejlighed, tilbydes enkeltlejligheden først til den af de to andelshavere, der har længst anciennitet i andelsboligforeningen. Afslår denne, tilbydes enkeltlejligheden til den anden dobbeltlejlighed til sammenlægning. En andelshaver, der har en enkeltlejlighed, kan ikke blive tilbudt en dobbeltlejlighed med henblik på sammenlægning. Dobbeltlejligheder skal således altid tilbydes ud til den interne eller eksterne liste, jf. nedenfor.
 - d) Såfremt en lejlighed overdrages efter pkt. b) eller c), er det en betingelse, at der inden 6 uger fra tilbudsdagen er fremlagt en plan for sammenlægningen til bestyrelsen. Det er en betingelse for sammenlægningen, at andelshaveren senest 6 uger efter overtagelsesdagen fremlægger byggetilladelse fra Københavns Kommune til sammenlægningen. Det er en betin-



- gelse, at der ved sammenlægninger til dobbelt- eller trippellejligheder, som minimum etableres et vådrum i lejligheden. Sammenlægningen skal overholde de på sammenlægnings-tidspunktet gældende byggeforskrifter.
- e) Såfremt en lejlighed ikke kan eller ikke er blevet overdraget efter pkt. a), b) c), tilbydes lejligheden til andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Andels-haverne har fortrinsret efter anciennitet som indtegnet på ventelisten.
 - f) Såfremt en lejlighed ikke overdrages efter pkt. a), b), c) eller e), tilbydes lejligheden til ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter tidspunktet for indtegningen.
 - g) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- (14.3) Ved bytning med udefra kommende skal der foreligge dokumentation for, at der er tale om et reelt bytteforhold.
- (14.4) I foreningen benyttes det princip, at én andel aldrig kan blive til to andele, hverken i tilfælde af samlivsophævelse, køb af lejlighed på intern venteliste, salg til børn/forældre eller lignende.

Overdragelsessum

§ 15

- (15.1) Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.
- (15.2) Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende fire værdier:
- a) Anskaffelsesprisen.
 - b) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
 - c) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.
 - d) Det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6 A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et procenttillæg for den eventuelle værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelser ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendommen. Dette gælder dog ikke for ejendomme opført efter 31. december 1980.

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelse må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

- (15.3) Andelslejligheden skal ved salg vurderes af en vurderingsmand, der er sagkyndig og bekendt med andelsboligforeningens forhold. Vurderingsmanden udpeges af bestyrelsen efter samråd med ABF. Bestyrelsen skal tiltræde, at den samme vurderingsmand benyttes ved alle vurderinger. Et medlem af bestyrelsen skal være til stede ved besigtigelsen. Vurderingsmanden fastsætter værdien af forbedringer og fradraget for mangler og mangelfuld vedligeholdelse. Vurderingsmandens honorar betales af sælger.



- (15.4) Andelshaver skal inden salg sørge for, at der udføres et el- og VVS-tjek, som udarbejdes af autoriseret elektriker og VVS-installatør, udpeget af bestyrelsen. Andelshaver afholder omkostningerne hertil.

Garanti for lån

§ 15a

- (15a.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 § 24 om eksklusion.
- (15a.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 de nævnte beløb.

§ 16

- (16.1) Kan sælger ikke acceptere vurderingsmandens prisfastsættelse for forbedringer og/eller nedslag for mangler eller mangelfuld vedligeholdelse, skal sælger først stille spørgsmål til vurderingsmanden, der skal redegøre nærmere for sine vurderingsprincipper. Kan sælger fortsat ikke acceptere prisen, er han henvist til at indbringe sagen for retten.

Fremgangsmåde

§ 17

- (17.1) Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køber og samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- (17.2) 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.
- (17.3) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse.



- (17.4) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.
- (17.5) Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet afregnes først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning ove for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.
- (17.6) Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.
- (17.7) Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal denne senest 3 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag, samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan da, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- (17.8) Såfremt bestyrelsen ikke skønner kravet rimeligt, kan køber forlange, at lejligheden vurderes af en skønsmand. Dette forudsætter, at køber senest 1 uge efter bestyrelsens svar skriftligt beder bestyrelsen om en skønsmand. Reglerne for en skønsmand er de samme som for sælger, i § 16, stk. 2.
- (17.9) Ved salget af sammenlagte lejligheder kan bestyrelsen, i tilfælde af ikke afsluttet sammenlægning, fastsætte et fradrag i sælgerens tilgodehavende, jf. "retningslinjer for sammenlægning".

§ 18

- (18.1) 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 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19

- (19.1) En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, som andelshaver har haft fælles husstand med i mindst 4 år før overdragelsen. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse skal begrundes skriftligt.

§ 20

- (20.1) Det kan ikke aftales, at køberen skal bære sælgerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen.



Dødsfald

§ 21

- (21.1) Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (21.2) Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har han ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.
- (21.3) Hvis der ikke efterlades ægtefælles, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1 og stk. 2, har en person, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med den afdøde, samme ret.
- (21.4) Overtages lejligheden ikke af ægtefællen eller et andet husstandsmedlem, har enhver af afdødes børn ret til at indtræde som medlem.
- (21.5) I øvrige tilfælde sker overdragelsen efter reglerne i § 14, og lejligheden skal fraflyttes senest den første i den måned, der indtræder 3 måneder efter dødsfaldet.

Samlivsophævelse

§ 22

- (22.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelser får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (22.2) 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, hvem der skal overtage andel og lejligheden efter reglerne i § 14.
- (22.3) Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Opsigelse

§ 23

- (23.1) Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-22 om overførsel af andel.

Eksklusion

§ 24

- (24.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
 1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftlig 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 i forbindelse med ombygning og sammenlægning groft tilsidesætter bestemmelserne i vedtægternes § 11, herunder de særligt udarbejdede retningslinjer for sammenlægning af lejligheder.
 5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, herunder overtræder § 12.
- (24.2) Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.
- (24.3) Bestyrelsens beslutninger efter stk. 1, nr. 3 og 4 kan indbringes for den førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Generalforsamling

§ 25

- (25.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og to stemmetællere.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Lokalebestyrelsens beretning.
 4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 6. Indkomne forslag.
 7. Valg af formand.
 8. Valg til bestyrelsen.
 9. Valg til lokalebestyrelsen.
 10. Valg af administrator.
 11. Valg af revisor.
 12. Eventuelt.
- (25.2) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- (25.3) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 26

- (26.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 3 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling kan forkorte til 14 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.



- (26.2) 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.
- (26.3) Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver samt dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. I ganske særlige tilfælde kan generalforsamlingen dog godkende, at andelshaveren kan overgive deres taleret til ledsagende ikke-husstandsmedlemmer.
- (26.4) Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give specificeret fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til et bestyrelsesmedlem. I tilfælde af, at en andelshaver i forbindelse med intern flytning er i besiddelse af to andele, har den pågældende dog kun én stemme.

§ 27

- (27.1) Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtaget hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- (27.2) Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de 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.

§ 28

- (28.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren eller administrator skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 29

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

§ 30

- (30.1) Bestyrelsen består af mindst 5 og højst 9 medlemmer samt 2 suppleanter efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og en kasserer.
- (30.2) Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges en person fra hver husstand.
- (30.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år og suppleanterne for 1 år ad gagen. Genvalg kan finde sted.



- (30.4) Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes til en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 31

- (31.1) Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som er beslægtet eller besvogret med eller lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- (31.2) Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- (31.2a) Væsentlige beslutninger fra bestyrelsesmøderne opslås i ejendommen.
- (31.2b) Bestyrelsen vil afholde beboermøder, såfremt der er relevante emner. Disse kan beslutte igangsætning af arbejder inden for rammerne af § 10, stk. 3.
- (31.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- (32.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.
- (32.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- (32.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 33

- (33.1) Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Regnskab og revision

§ 34

- (34.1) Foreningens regnskabsår er 1.9-31.8.
- (34.2) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.



- (34.3) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15 samt af andelens forventede værdistigning pr. måned, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 35

- (35.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 2 uger inden afholdelse af den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 36

- (36.1) Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (36.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Kommunikation

§ 37

- (37.1) Såfremt et medlem er tilmeldt en elektronisk postkasse (såsom e-boks), har oplyst sin e-mail adresse til bestyrelsen/administrator eller selv kommunikerer med bestyrelsen/administrator via e-mail, kan al korrespondance mellem medlemmet og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregå per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- (37.2) 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).
- (37.3) Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom eller såfremt et medlem udtrykkeligt skriftligt har anmodet herom.
- (37.4) Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mail-adresse 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.
- (37.5) Bestyrelsen, administrator og medlemmerne er, uanset ovenstående bestemmelser berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.



Digital generalforsamling

§ 38

- (38.1) Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempringer i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.
- (38.2) Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.
- (38.3) Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.
- (38.4) Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- (38.5) Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.
- (38.6) Et medlem kan videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med login på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mail adresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digitale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagthaver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling.
- (38.7) Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:
- I. indkalder til generalforsamlingen
 - II. afgør alle formalitetsspørgsmål
 - III. kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
 - IV. kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
 - V. formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer



- VI. sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer
 - VII. beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
 - VIII. fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
 - IX. kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
 - X. sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.
- (38.8) Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.
- (38.9) Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

Således vedtaget på generalforsamlingen den 23. februar 1984, på ordinær generalforsamling den 29. november 2000 og endeligt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 23. april 2001, på ekstraordinær generalforsamling den 7. marts 2002 og på ordinær generalforsamling den 8. december 2004. Ændringer i § 12 vedtaget på den ordinære generalforsamling 24. januar 2007. Ændringer i § 3, 25 og 30 er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 31. januar 2008. Ændringer i § 9 og 10 er vedtaget på generalforsamlingen den 26. november 2014. Ændringer i § 14 er endeligt vedtaget på generalforsamlingen den 20. april 2017. Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 21. februar 2018 og ordinær generalforsamling 21. november 2018. Ændringer i §19 stk. 1., og §14 stk. 2, litra a og tilføjelse af §15 stk. 4., vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 3. marts 2021. Vedtaget på ordinær generalforsamling d. 18. januar 2023 (ændret § 33 og tilføjet § 37 og § 38). § 7, stk. 2 og § 8 udgår er vedtaget på ordinær generalforsamling d. 20. november 2024.

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

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.”

Torben Andreas Nygaard Madsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: 6347944c-9c00-4507-8544-adcefe6e9372

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-16 11:24:22 UTC



Ann-Mari Berthelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: 461a5ff2-614c-4004-a916-9fcd3ab2f214

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-12-16 14:37:06 UTC



Rasmus Kragh Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: 85d99884-23b4-4038-b390-bd4f18b1d64e

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-12-16 17:14:38 UTC



Anne Birgitte Alexius Agersted

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: 6a389632-5148-4dc3-b872-2eda17a5afac

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-12-17 14:02:18 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: 39f3775a-8e74-4c0c-aaea-7a1ac828c20b

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-12-17 17:16:20 UTC



Mikkel Gudmundsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: e9b2252e-2986-4217-85a0-59ebd840354e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-18 12:06:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Caroline Cicilie Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: a4f1f225-fe5f-4553-835a-989f937cfc6e

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-12-20 10:43:08 UTC



Malou Ehmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: 7aece15a-bc63-4332-8c6e-15a26ca186b0

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-12-28 13:07:36 UTC



Rasmus Frederik Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søpassagen

Serienummer: e424a97a-8735-4e35-851e-834cf5bed2e7

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-21 10:45:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter