

AB Bispegaarden



Vedtægter, ventelisteregler og husorden
maj 2025

Kolofon

Titel: Vedtægter, ventelisteregler og husorden maj 2025

Udarbejdet af: Boligforeningen Bispegaarden

Udgivelsesår: Maj 2025

Distribution pdf-udgave: www.ab-bispegaarden.dk.

Fotos og tegninger: Privatfotos og privattegninger

Copyright: Må anvendes og citeres frit under brug af kildehenvisning

Bestyrelse maj 2025

Formand: Lars Olsen

Kasserer: David Svensson

Bestyrelsesmedlemmer:

Jesper Friis

Ursula Nielsen

Niels Jelsbak

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	2
Vedtægter.....	4
§ 1. Foreningens navn og hjemsted	4
§ 2. Medlemmer.....	4
§ 3. Andel.....	4
§ 4. Hæftelse.....	5
§ 5. Boligafgift.....	5
§ 6. Vedligeholdelse m.v.....	6
§ 7. Forandringer.....	8
§ 8. Overdragelse.....	8
§ 9 Værdiansættelse og overdragelsessum	10
§ 10. Udlejning.....	11
§ 11. Samlivsophævelse.....	11
§ 12. Arv	12
§ 13. Overdragelsesaftale.....	12
§ 14. Eksklusion.....	13
§ 15. Generalforsamling.....	14
§ 16. Indkaldelse og stemmeret.....	14
§ 17. Afstemninger	14
§ 18. Referat	15
§ 19. Bestyrelsen	15
§ 20. Inhabilitet.....	16
§ 21. Bestyrelsesmøder	16
§ 22. Regnskab og revision	16
§ 23. Kontrol.....	17
§ 24. Opløsning	17
§ 25. Opsætning af altaner	17
§ 26. Erhvervslejemål.....	17
Regler for administration af ventelisterne	18
Sammenlægning.....	18
Ventelister og indplacering.....	19
Intern venteliste	19
Ekstern venteliste	20
Husorden.....	21
Adgang til gården	21
Cykler, barne- og legevogne samt byggematerialer.....	21
Storskrald.....	21
Leg.....	21
Haveanlæggene	22
Forurening.....	22
Flag.....	22
Trapper	22
Vaskeri	22
Tørrepladser.....	22
Støjende adfærd	23
Byggeaktivitet og renovering	23
Fyrværkeri.....	23
Husdyr	23
Duer	23

Skadedyr	23
Leje af beboerlokale.....	23
Leje af gæsteværelser.....	24
Altaner	24
Bilag 1. Ejendommen historisk set	26

Vedtægter

§ 1. Foreningens navn og hjemsted

Foreningens navn er: "Boligforeningen Bispegaarden".
Foreningens hjemsted er København.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 4878 af Udenbyes Klædebo Kvarter, beliggende Borups Alle, Stefansgade, Humlebækgade og Skotterupgade, 2200 Kbh. N.

§ 2. Medlemmer

Som medlem kan optages enhver, bestyrelsen kan godkende og som samtidig overtager en bolig i foreningens ejendom.

Stk. 2 Personer der ønsker at blive optaget på foreningens eksterne venteliste betaler et gebyr.

Stk. 3 Ved overtagelse forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse, og at andelshaveren/ne herved er tilmeldt folkeregistret på adressen.

Stk. 4 En andelshaver må ikke råde over mere end en andel. Andelshaveren er forpligtet til at bebo andelen, medmindre andelshaveren har fået bestyrelsens godkendelse til at fremleje boligen efter § 10. Undtaget herfor er naturligvis overgangsperioder i forbindelse med sammenlægninger og i forbindelse med internt køb og salg.

§ 3. Andel

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres andels oprindelige indskud.

Stk. 2 Ved særlige andele (lejligheder), dvs. andele der er arealmæssigt forandret som fx ved sammenlægninger og opbygninger, **beregnes** andelens oprindelige indskud.

- a. Ved sammenlægninger af andele anvendes summen af de oprindelige andele som det **beregnete oprindelige indskud**.
- b. Ved andre arealmæssige forandringer tages udgangspunkt i andelens oprindelige indskud per oprindeligt antal kvadratmeter (areal) af andelen. Herefter bestemmes/opmåles det nye areal af andelen (lejligheden). For opbygninger på loft bestemmes det nye areal som angivet i stk. 3. Det **beregnete oprindelige indskud** for disse tilfælde er således det oprindelige indskud per kvadratmeter ganget med det nye areal af lejligheden.

Ved eksisterende opbygninger, hvor andelsindskuddet er beregnet anderledes end angivet ovenfor, foretages en genberegning af indskuddet ved førstkommende overdragelse

af andelen som angivet i § 8. En eventuel difference mellem den nye og den oprindelige andelsværdi tilfalder eller udlignes af foreningen.

Såfremt en eksisterende opbygning bliver arealmæssigt ændret, foretages en genberegning af andelsindskuddet som angivet i § 8.

Stk. 3. Ved opbygninger på loft bestemmes den tilføjede arealandel ved anvendelse af ”Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler” (Arealbekendtgørelsen: bekendtgørelse 311 af 27/6 1983) § 1 litra d. Andelens nye areal er således det oprindelige areal af andelen lagt sammen med (adderet) den tilføjede arealandel.

Stk. 4 Bestyrelsen er forpligtet til mindst en gang om året at udarbejde en ajourført liste over samtlige andele i foreningen, hvoraf der bl.a. fremgår de enkelte andeles (lejligheders) adresse, oprindelige indskud (alternativt: beregnede oprindelige indskud) samt lejlighedens aktuelle areal.

Stk. 5 Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 8 og andelsboligforeningsloven § 6 b.

Stk. 6 For den indbetalte andel udstedes en købsaftale/overenskomst, lydende på navn. Bortkommer denne, kan bestyrelsen udstede en ny, der skal angive, at det træder i stedet for den bortkomne købsaftale/overenskomst. Overenskomsten fungerer også som andelsbevis.

§ 4. Hæftelse

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

Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata for denne pantegæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3 Et medlem eller dennes bo hæfter for samme, indtil en ny andelshaver er indtrådt i forpligtelsen.

Stk. 4 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven § 4 a. Foreningen kan kræve gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligloven.

§ 5. Boligafgift

Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.

Stk. 2 Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes andelsværdi. Undtaget er dog beslutninger om fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger.

Stk. 3 Erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom.

Stk. 4 Ved andele, der er arealmæssigt forandret som fx ved sammenlægninger og opbygninger, beregnes andelens nye boligafgift således:

a. Ved sammenlægninger af andele anvendes summen af de oprindelige andeles boligafgift, dog under hensyntagen til at den sammenlagte andel ikke betaler mere end én gang for fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger.

b. Ved opbygninger tages udgangspunkt i det nye areal af andelen som angivet i § 3 stk. 3. Boligafgiften for det nye areal bliver beregnet ved brug af andelens oprindelige boligafgift fratrasket fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger, opgjort per oprindeligt antal kvadratmeter af andelen. Denne boligafgift per kvadratmeter bliver ganget med størrelsen på det opbyggede areal. Den samlede boligafgift for den opbyggede lejlighed bliver den oprindelige boligafgift plus boligafgiften for det nye opbyggede areal.

Ved eksisterende opbygninger, hvor boligafgiften er beregnet anderledes end angivet ovenfor, foretages der en genberegning af boligafgiften ved førstkommende overdragelse af andelen som angivet i § 8 eller såfremt opbygningen bliver arealmæssigt ændret.

Stk. 5 Betaling af boligafgift skal ske ved bankoverførelse til foreningens konto. Alternativt kan betalingen foregå med kreditkort. Foreningen modtager ikke kontantbetaling af boligafgift.

§ 6. Vedligeholdelse m.v.

Al vedligeholdelse indvendig i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger.

Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, som stikkontakter, gulve, køkkenborde, el, gas og vand - installationer der ligger efter måler.

Stk. 2 Foreningen foretager al udvendig vedligeholdelse herunder døre og vinduer, samt den reparation/ fornyelse, der er nødvendig til hindring af løbende toiletter – vandspild.

Stk. 3 Kun foreningen må foretage reparation/ fornyelse af fjernvarmeanlægget, herunder nedtagning, fornyelse og reparation af radiatorer.

Stk. 4 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist.

Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan arbejdet udføres af foreningen for andelshavers regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter vedtægternes § 14, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Stk. 5 Foreningen, dens funktionærer og/eller håndværkere, skal ved pludselig opståede skader på ejendommen, have adgang for nødvendige reparationer, jf. lejeloven.

Stk. 6 Ved større hændelige skader på ejendommen, som det enkelte medlem ikke har ansvar for, f.eks. svamp, vandskade, eksplosion m.m. afholdes reparationsudgifterne af foreningen, efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 7 Ved skader som er forårsaget af utætte ovenlysvinduer (tagvinduer i opbygning) udskiftes de ovenlysvinduer hvortil skaden er relaterede. Udskiftningen foretages af foreningen og på andelshaverens /skadevolderens regning som kan betale på 2 følgende måder

1. Kontant indbetaling hvortil vinduerne afskrives over 30 år, og medtages som forbedringsværdi ved salg.
2. Foreningen betaler omkostningen og fratrækker den fulde omkostning fra andelshaverens provenu ved salg.

Har de utætte ovenlysvinduer forvoldt følgeskader på konstruktion og indvendige overflader (Isolering, gips og tapet/maling) udbedrer foreningen konstruktionen, retablerer isolering og afslutter med 1. lag gips. Andelshaveren / skadevolderen færdiggør for egen regning, selv 2. lag gips samt færdig overflade. (Tapet, filt, maling).

Stk. 8 Pr. 1. januar 2018 må alderen på ovenlysvinduer ikke overstige 40 år. Ovenlysvinduer, der er ældre end 40 år, skal udskiftes, og andelshaveren afholder udgifterne i forbindelse med udskiftningen. Efterleves dette ikke, overgår ansvaret, for udbedringer af skader ved fugt-og vandskader i forbindelse med ovenlysvinduer, pr. 1. januar 2018 den pågældende andelshaver. Procedure ved udskiftning af ovenlysvinduer se retningslinjer for opbygning af 4. sals lejligheder.

Stk. 9 Bestyrelsen er forpligtiget til at fremlægge en vedligeholdelses- og genopretningsplan på den ordinære generalforsamling med maksimalt 5 års mellemrum. Vedligeholdelses- og genopretningsplanen skal indeholde en 10-års

vedligeholdelsesplan, samt en ca. 40-års genopretningsplan som opregner forventede større projekter. Med udgangspunkt i dette foreslår bestyrelsen hvert år på den ordinære generalforsamling at hensætte en del af foreningens formue med henblik på fremtidig låntagning.

§ 7. Forandringer

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2 Andelshaver skal ansøge bestyrelsen om tilladelse til at udføre forandringer. Arbejdet må ikke påbegyndes før bestyrelsen har givet tilladelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren bærer ansvaret, hvis forandringerne ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt eller ikke er i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse/anmeldelse, skal byggetilladelsen/anmeldelse samt det specifikke projekt – herunder beskrivelse samt skitser, tegninger og evt. beregninger – forevises bestyrelsen, som eventuelt udsteder fuldmagt for videre ansøgning hos bygningsmyndighederne.

Når anmeldelse/byggetilladelse foreligger fremsendes kopi heraf til bestyrelsen inden arbejdet iværksættes, efterfølgende fremsendes eventuel ibrugtagningstilladelse.

Stk. 3. Ved inddragelse af loftsarealer for sammenlægning med en eksisterende lejlighed skal sammenlægningen være udført senest 1 år efter loftsarelets overtagelse, med mindre bestyrelsen efter ansøgning giver andelshaveren fristudsættelse. Sammenlægningen af eksisterende lejlighed med et loftsareal kan kun ske med det loftsareal, som ligger direkte over lejligheden, samt halvdelen af arealet over opgangens fortrappe.

§ 8. Overdragelse

Ønsker en andelshaver at ophøre sit medlemskab og fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende orden:

- a. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op eller nedstigende linje, eller til personer, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Overdrages til personer i opstigende linje har disse en karenstid på tre år inden de kan overdrage i nedstigende linje

- b. Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en intern liste hos bestyrelsen.
- c. Til personer, som er optaget på en ekstern venteliste hos

bestyrelsen.

- d. Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen skal godkende denne nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at have opsagt sin bolig, således fået indstillet og godkendt en anden i sit sted, eller er overdragelsen i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 13.

Stk. 2 Personer på den interne eller eksterne venteliste skal henvende sig til bestyrelsen indenfor 4 uger efter at salget af andelen er offentliggjort. Herefter kan andelen sælges på anden måde.

- a. Ønsker en andelshaver at bytte sin bolig internt, kan dette ske efter aftale med bestyrelsen. Eksternt bytte er ikke tilladt.
- b. En andelshaver kan ikke deltage i et bytte medmindre andelshaveren har beboet foreningen i mindst 3 år

Stk. 3 Retningslinjerne for administration af ventelisterne godkendes af generalforsamlingen og kan kun ændres med kvalificeret flertal blandt de fremmødte.

Stk. 4 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/- erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §8. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen overtage salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §13 stk. 1-2-3.

Stk. 5 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes §9, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i §8, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løsure. De indtegnede på ventelisterne efter

§8, litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber.

Stk. 6 Andelshavere som ønsker at benytte ejendomsmægler skal præcisere overfor mægleren, at mægler ikke kan sælge andele i foreningen, men udelukkende indstille en køber til bestyrelsens godkendelse, og at det er bestyrelsen i foreningen som gennemfører ethvert salg i foreningen.

Hertil skal følgende retningslinjer overholdes ved anvendelse af mægler.

- a. Afregning med mægler kan ikke gå gennem foreningen. Salær til mægler betales direkte af sælgende andelshaver.
- b. Indbetaling af hele købssummen skal ske til foreningens konto jf. vedtægternes retningslinjer for betaling.

§ 9 Værdiansættelse og overdragelsessum

A. Værdiansættelse af andelene

Andelenes aktuelle værdi fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Bestyrelsen fremlægger forslag til ny andelskrone på den ordinære generalforsamling i form af en note i årsrapporten. Forslaget skal tage udgangspunkt i revisors beregning af den maksimale andelskrone baseret på valuarvurdering af foreningens ejendom. Herfra trækkes hensættelser, som skal modsvare det forventede fremtidige vedligeholdelsesbehov jf. § 6 stk. 9.

Såfremt den ovenfor beregnede andelskrone efter hensættelser til vedligehold er lavere end den andelskrone, der blev fastsat på sidste års generalforsamling, bliver den nye andelskrone nedjusteret til denne beregnede andelskrone.

Er den beregnede andelskrone efter hensættelser til vedligehold højere end sidste år fratrækker bestyrelsen yderligere hensættelser, som skal imødegå eventuelle fremtidige negative udsving i kurser på foreningens lån og i vurderingen af foreningens ejendom. Disse hensættelser kan maksimalt være kr. 20 mio., eller hvad der er muligt under kr. 20 mio. uden at forårsage, at den nye andelskrone bliver lavere end andelskronen fastsat på sidste års generalforsamling.

Såfremt den beregnede andelskrone efter ovennævnte hensættelser overstiger den andelskrone, der blev fastsat på sidste års generalforsamling, forhøjes andelskronen med en fjerdedel af forskellen mellem den beregnede andelskrone efter hensættelser og andelskronen fastsat på sidste års generalforsamling

B. Overdragelsessum

Stk. 2 Ved overdragelse af den enkelte andel (lejlighed) beregnes en overdragelsessum under hensyn til følgende:

- a. Andelens aktuelle andel i foreningens formue. Denne beregnes jf. § 3 på baggrund af andelens oprindelige indskud (alternativt: beregnede oprindelige indskud) og andelskronekursen vedtaget på seneste generalforsamling.
- b. Værdien af forbedringer af andelen (lejligheden) med eventuelt fradrag for alder og slitage.
- c. Boligens (lejlighedens) vedligeholdelsesstandard.

Stk. 3 Boligen (lejligheden) vurderes af en uvildig skønsmand, der er bekendt med andelsboliger og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF's) afskrivningsregler. Denne anvises af bestyrelsen. Udgiften for vurderingen betales af sælger.

Stk. 4 Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andels-haveren og bestyrelsen.

Stk. 5 Overdragelsessummen skal godkendes af bestyrelsen og kan højst andrage et beløb, opgjort efter ovenstående retningslinjer jf. stk 3.

§ 10. Udlejning

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens vidende og kun efter lejelovens retningslinjer, når en andelshaver af særlige grunde må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 2 Udleje eller udlån af enkelte værelser kan kun foretages efter bestemmelser fastsat af bestyrelsen.

Stk. 3 Lejeren skal sammen med andelshaveren møde op på foreningens kontor i forbindelse med underskrivelsen af lejekontrakten med mindre andet skriftligt aftales med bestyrelsen.

§ 11. Samlivsophævelse

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, er den af parterne, der efter egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab af foreningen og beboelse af boligen.

Stk. 2 Reglen finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 Er der fælles børn under 18 år, har den der ikke får tilkendt

boligen, ret til at blive indskrevet på den interne venteliste med 1. prioritet til en bolig på 70 kvadratmeter eller mindre.

§ 12. Arv

Dør andelshaveren, har en myndig efterladt i husstanden ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Ønsker den efterladte ikke at fortsætte medlemskabet og beboelse, skal følgende gives fortrinsret:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen, var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op eller nedstigende linje.

Boligen skal overtages senest den 1. i den måned, der indtræder efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt, er § 8 gældende.

§ 13. Overdragelsesaftale

Køberen skal inden aftalens indgåelse fra bestyrelsen have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, husorden, seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar.

Køberen skal endvidere skriftligt gøres bekendt med indholdet i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber vedr. prisfastsættelse.

Stk. 2 Overdragelsessummen skal senest 3 uger før overtagelsesdagen indbetales til foreningens konto. Foreningen skal efter fradrag af egne, udlægshaveres og panthaveres tilgodehavender udbetale resten til den fraflyttende andelshaver senest 3 uger efter overtagelsen – dog tidligst når alle hæftelser er aflyst.

Stk 3 Snarest muligt, dog senest 2 uger efter køberens overtagelse af boligen, skal køber gennemgå boligen for at konstatere eventuelle skjulte fejl og mangler.

Forlanger køber prisnedslag for sådanne eventuelle fejl og mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til den fraflyttede, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne, fastslås hvem det tilkommer.

Synlige mangler, som var tilgængelige ved gennemgangen af lejligheden, accepteres ikke som værende skjulte mangler. Det er derfor vigtigt, at køber ved gennemgangen afprøver blandingsbatterier, komfur, ovn og afløbs tæthed/funktion.

Løsøre som køl/frys, opvaskemaskiner og vaskemaskiner medtages i vurderingen. Køber er dog ikke forpligtet til overtagelse af disse effekter. Endelig gennemgang af hårde hvidevarer mv. foretages indenfor 2 dage før overtagelse.

Sælger sørger for, at pulterrum og cykelskur er ryddet på overtagelsesdagen. Er pulterrum og cykelskur ikke ryddet, vil dette blive foretaget for sælgers regning efter gældende timepris for gårdens funktionærer. Timeprisen fremgår af tillæg til vedtægterne.

§ 14. Eksklusion

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftlig påkrav er fremkommet til medlemmet.
- b. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne. Betalingen anses for rettidig, når den sker senest 3. hverdag efter forfaldsdagen.
- c. Når et medlem misligholder et af foreningen garanteret lån.

Stk. 2 Bestyrelsen kan derudover, over for generalforsamlingen, foreslå et medlem ekskluderet i følgende tilfælde:

- a. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- b. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- c. Når en andelshaver, en person i dennes husstand eller besøgende i lejligheden forårsager groft hærværk, vold eller anden form for kriminalitet kan eksklusion indstilles ved generalforsamlingen.
- d. Når et medlem fremlejer sin andel uden bestyrelsens godkendelse af betingelserne for lejemålet eller ved opgivelse af urigtige oplysninger om lejemålet.

Stk. 3 Af enhver restance betales morarenter svarende til procesrenten.

Stk. 4 Efter en eksklusion disponerer bestyrelsen efter § 8.

Stk. 5 Kan der efter en eksklusion ikke ved salg opnås den værdi, der fremgår af § 9, skal den ekskluderede andelshaver acceptere den pris, der bevisligt kan opnås af tredjemand, med mindre den ekskluderede andelshaver inden 3 uger fra modtagelsen af prisfastsættelsen har indstillet en anden af bestyrelsen godkendt andelshaver, der byder mere for andelen.

Såfremt andelen ikke er bortsolgt inden 12 uger efter beslutningen om eksklusion kom frem til andelshaveren, kan foreningen forlange andelen solgt gennem fogedretten på tvangsauktion jvf. Retsplejeloven § 559 a.

Den ekskluderede andelshaver hæfter for boligafgiften indtil ny andelshaver er indtrådt i forpligtelsen.

§ 15. Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i februar/marts måned.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsen eller 1/5 af foreningens medlemmer forlanger det med angivelse af dagsorden. Den ekstraordinære generalforsamling kan kun behandle den angivne dagsorden.

§ 16. Indkaldelse og stemmeret

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt med mindst 8 dages varsel.

Stk. 3 Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 4 Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 3 uger inden generalforsamlingen.

Stk. 5 På generalforsamlingen, har alle andelshavere og deres myndige husstandsmedlemmer adgang og taleret. En andelshaver kan ledsages af en bisidder, der har ret til at tage ordet på andelshaverens vegne. Personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes ret til at tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 6 Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan meddele fuldmagt til at stemme på generalforsamlingen til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun have en fuldmagt.

§ 17. Afstemninger

Generalforsamlingen tager, i almindelighed beslutning ved simpelt flertal. Undtaget herfor er vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud.
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
- c. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %.
- d. Salg af foreningens ejendom eller dele heraf.
- e. Vedtægtsændringer.

Vedtagelse af sådanne forslag kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antallet af tilstedeværende medlemmer.

Endvidere er undtaget:

f. Foreningens opløsning

Som kræver, at mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og 3/4 stemmer for forslaget. Er der mindre end 3/4 af medlemmerne til stede, men stemmer 3/4 af de fremmødte for forslaget, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 3/4 flertal, uanset antallet af tilstedeværende medlemmer.

Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre dirigenten eller 1 medlem forlanger skriftlig afstemning. Alle personvalg sker ved skriftlig afstemning.

§ 18. Referat

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet omdeles til samtlige andelshavere via fortrappens opgang senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet gøres også tilgængeligt for offentligheden.

§ 19. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger blandt andelshaverne en bestyrelse til at varetage den overordnede ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2 Bestyrelsen ansætter og afskediger ejendommens medarbejdere.

Stk. 3 Bestyrelsen udarbejder en husorden, der skal godkendes af generalforsamlingen.

Stk. 4 Bestyrelsen kan kun træffe aftale med et ejendomsadministrationsselskab om administration af ejendommen på baggrund af en generalforsamlings beslutning herom.

Stk. 5 Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Formanden og kassereren vælges særskilt. Generalforsamlingen vælger derudover 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen og afgår efter

tur. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten for resten af perioden.

§ 20. Inhabilitet

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet med eller har lignende tilknytning til, kan have særlig interesse i sagens afgørelse.

§ 21. Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøde indkaldes når formanden eller ved dennes forfald, næstformanden finder det nødvendigt, samt når mindst 1 medlem af bestyrelsen ønsker det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

Stk. 2 Foreningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af kassereren og 2 bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 3 Efter hvert møde udarbejdes et referat i enighed blandt bestyrelsens medlemmer. Referatet gøres tilgængeligt for andelshaverne og for offentligheden.

Stk. 4 Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, tegner foreningen en kautionsforsikring.

§ 22. Regnskab og revision

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

Stk. 2 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingen om godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste generalforsamling.

Stk. 3 Generalforsamlingen vælger en ekstern revisor, der enten er statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 4 Det reviderede årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget lægges på foreningens hjemmeside samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Andelshavere der ønsker en trykt udgave af materialet, kan rekvirere det på foreningens kontor.

Når bestyrelsen har indkaldt til ordinær generalforsamling, skal foreningens hovedbøger henligge til samtlige medlemmers

eftersyn, på et for medlemmerne tilgængeligt sted.

§ 23. Kontrol

Bestyrelsens medlemmer og revisorerne skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskab og korrespondance samt kassebeholdning.

§ 24. Opløsning

Opløsning ved likvidation 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 andelenes størrelse.

§ 25. Opsætning af altaner

Foreningen kan opsætte altaner for andelshavere.

Stk. 2 Opsætning af altaner kan kun foretages af foreningen og altanerne er en del af foreningens fælles ejendom. Værdien af altanerne bliver ikke afskrevet.

Stk. 3 Foreningen foretager vedligeholdelsen og fornyelsen af altanerne som led i foreningens ansvar for den udvendige vedligeholdelse jf. § 6 stk. 2. Den enkelte andelshaver er ansvarlig for den daglige rengøring og simpel vedligeholdelse.

Stk. 4 Foreningens omkostninger vedrørende altaner, herunder finansiering, vedligehold og fornyelse påhviler de andelshavere, der af foreningen får brugsret over en altan. Omkostningerne betales og deles ligeligt mellem disse andelshavere via en forhøjelse af boligafgiften, som dækker foreningens omkostninger til det givne altanprojekt (jf. stk. 2). Forhøjelsen i boligafgiften forbliver uændret efter realkreditlån er afdraget med henblik på vedligehold og fremtidig fornyelse af altanerne.

Stk. 5 Opsætning af altaner kan kun ske i puljer af mindst 20 altaner og med minimum tre års mellemrum per altanprojekt

Stk. 6 Individuelle tilkøb, som ikke er en del af foreningens altanprojekt, finansieres af den enkelte andelshaver.

§ 26. Erhvervslejemål

Foreningens erhvervslejemål kan lejes ud på markedsvilkår til andelshavere og erhvervsdrivende, som ikke er andelshavere. Aktiviteterne i erhvervslejemålene må ikke være til gene for andelshaverne.

Stk. 2 Når der opstår et ledigt erhvervslejemål offentliggør bestyrelsen muligheden for at leje erhvervslejemålet på foreningens hjemmeside med en frist for ansøgninger på minimum 4 uger. Offentliggørelsen består af et udkast til lejekontrakt.

Stk. 3 En ansøgning til brugsret af et erhvervslejemål skal indeholde en motiveret ansøgning.

Stk. 4 Bestyrelsen træffer beslutning om hvem der skal tilbydes erhvervslejemålet. Til brug for beslutningen skal bestyrelsen lægge vægt på om ansøgerne er andelshavere, om erhvervslejemålet kan komme foreningen til gavn (eks. sociale formål) og om aktiviteten i erhvervslejemålet kan udgøre en gene for andelshaverne.

Regler for administration af ventelisterne

Overdragelse af lejlighederne foregår i overensstemmelse med foreningens vedtægters § 8 efter følgende prioritering:

1. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op - eller nedstigende linje, eller til personer, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Overdrages til personer i opstående linje har disse en karenstid på tre år inden de kan overdrage i nedstigende linje.

2. Til andelshavere der efter bestyrelsens godkendelse kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning (Intern venteliste).
3. Til andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre (Intern venteliste).
4. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator (Ekstern venteliste).
5. Salg på anden måde, herunder til personer, som indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen administrerer disse lister og formidler overdragelse af lejlighed under hensyntagen til kravet om 4 uger fra vedtægternes § 8, stk. 2.

Sammenlægning

§ 1 Retten til sammenlægning af lejligheder er begrænset på følgende måde:

1. Alene lejligheder i samme opgang kan lægges sammen. Der kan således ske sammenlægning op eller ned eller mellem nabo-lejligheder i samme opgang. Der kan kun ske sammenlægning af lejligheder, der ligger i samme opgang.
2. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal

udredes af køberen.

3. Anmeldelse om nedlægning af en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen senest to måneder efter dato for overdragelse. Til anmeldelsen skal vedlægges bestyrelsens fuldmagt, der kræver aflevering og godkendelse, byggebeskrivelse, tegninger af fremtidige forhold samt selve anmeldelsen.
4. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
5. Når sammenlægningen er tilendebragt udfærdiges ny dokumentation for boligafgift og andelsværdi i form af et sammenlægningsbevis for den samlede lejlighed.
6. Den sammenlagte lejlighed har efterfølgende kun ret til andelshaverens oprindelige antal pulterrum og cykelskur.

§ 2 Bestyrelsen behandler ansøgninger om sammenlægning under hensyntagen til størrelsen af andelshavers samlede husstand og andre sammenlægninger i ejendommen. Evt. afslag begrundes skriftligt.

Ventelister og indplacering

§ 3 Der føres en intern venteliste og en ekstern venteliste. Indplacering på ventelisterne foretages i den datoorden de er blevet registreret.

§ 4 Ventelisteanciennitet bortfalder ved overtagelse af andel, hvorefter andelshaver på ny kan indtegne sig på ventelisten.

Intern venteliste

§ 5 På den interne venteliste kan kun indtegnes nuværende andelshavere, samt deres børn.

Stk. 1 Børn opskrevet på den interne venteliste, som følge af en af forældrenes medlemskab af foreningen, forbliver på den interne venteliste, så længe barnet er bosiddende i foreningen.

Stk. 2 Såfremt et barn fraflytter foreningen, forbliver barnet på den interne venteliste til og med barnet er fyldt 30 år, betinget af at en af forældrene fortsat er andelshaver i foreningen.

Stk. 3 Et barn på den interne venteliste jf. stk. 2, bliver når det er fyldt 31 år overført til den eksterne venteliste med samme anciennitet.

§ 6 Personer på den interne venteliste skal selv holde sig orienteret på foreningens hjemmeside om ledige andele, og meddele bestyrelsen rettidigt hvis personen ønsker at købe en specifik andel.

§ 7 Andelshavere og deres børn indtegnet på den interne venteliste

kan ved fraflytning ikke længere være opskrevet på den interne venteliste, men kan aktivt vælge at få overført deres anciennitet til den eksterne venteliste.

§ 8 Hvis en andelshaver ekskluderes af foreningen, slettes samtidig vedkommendes evt. placering på den interne venteliste.

§ 9 Anciennitet på ventelisten kan påvirkes af husstandens størrelse: For hvert medlem af husstanden – udover andelshaveren selv – gives der således ét års ekstra anciennitet.

Ekstern venteliste

§ 10 På den eksterne venteliste kan indtegnes ikke-medlemmer over 18 år, samt personer, der tidligere har været skrevet op på den interne venteliste, som beskrevet i § 7.

§ 11 Personer på den eksterne venteliste skal selv holde sig orienteret på foreningens hjemmeside om ledige andele, og meddele bestyrelsen rettidigt hvis personen ønsker at købe en specifik andel.

§ 12 Der opkræves et engangsgebyr for at blive indtegnet på den eksterne venteliste.

Husorden

Beboerne har pligt til at overholde nedenstående husorden, der er vedtaget af generalforsamlingen.

Gentagne brud på husordenen kan blive behandlet af bestyrelsen med efterfølgende skriftlig advarsel. Vedvarende overtrædelse af husordenen forelægges generalforsamlingen med mulighed for eksklusion.

Hvis en andelshaver, en lejer, en person i dennes husstand eller besøgende i lejligheden forårsager forurening af eller ødelæggelse på ejendommen, har andelshaveren pligt til at betale istandsættelsen – der administreres i henhold til vedtægternes § 14

Adgang til gården

Porte og døre til gården skal være permanent aflåst og fremmede uden lovligt ærinde må ikke lukkes ind i gården.

Cykler, barne- og legevogne samt byggematerialer

må ikke henstilles på trapper, gange eller i port og vil blive fjernet uden ansvar. Herunder må der ikke stilles cykler eller andet op af elefanttrapper i gården. Tilsvarende må man ikke stille eller opbevare ting i kælder- og loftsgange og under trapper.

Cykelskurene skal holdes låste. Benzin og andre brandbare væsker må ikke opbevares i cykelskurene, kælderrum eller loftsrum.

Hensynsfuld cykling i gården er tilladt. Motorcykel eller knallert må ikke startes i gården. Cykling i rotunden er ikke tilladt.

Cykler, barnevogne og andre køretøjer som er i brug må parkeres i gården. Køretøjer der ikke er i jævnlig brug må ikke opbevares i gården.

Gamle, ubrugte cykler, barnevogne, knallerter og motorcykler fjernes efter rimeligt varsel.

Storskrald

Kan afleveres ved skralderummet v. gennemgangen i Skotterupgade, helst efter aftale med gårdens funktionærer – især ved større effekter. Cykler må gerne afleveres i storskrald.

Storskrald omfatter kun løsøre, dvs. ikke byggeaffald, der i stedet skal afleveres på nærmeste genbrugsstation. Henstillet storskrald må ikke anvendes til leg.

Leg

Boldspil må kun foregå på legepladsen, mens fodboldspil kun må

foregå i legepladsens boldbur. Egentligt ophold på trapper, kælder- og loftsgange, i skralderum samt foran indgange, gennemgange og i port er ligeledes forbudt. Leg og anden støjende adfærd i gården er forbudt efter kl. 21.00.

Legetøj og børnecykler må ikke efterlades på sti- og gangarealer i gården. Hvis man ikke ved hvor det hører til eller det hører til gården skal det stilles på legepladsen efter brug.

Haveanlæggene

stilles under beboernes beskyttelse – alle bør derfor hjælpe hinanden, og gæster og især børn med at holde god orden. Blomster, græsplæne, buske og træer må ikke beskadiges.

Der må ikke grilles med éngangsgrill på græsset.

Bordene i gården er til fri afbenyttelse for dem der er tilstede i gården. Der må ikke reserveres borde i gården med opdækning, dug eller andet medmindre det er til særlige lejligheder eller fejring.

Forurening

af trapper, vægge og gange eller henkastning af affald eller papir i gård og haver må ikke finde sted. Lofts- og kælderdøre skal holdes lukkede. Vinduer skal altid sættes på krog.

Flag

kan sættes efter anmodning fra beboerne, under hensynstagen til anledningen. Nærmere retningslinjer for flagning udarbejdes af bestyrelsen og kan findes på foreningens hjemmeside, på kontoret og på varmemesterens kontor i åbningstiden.

Trapper

kælder- og loftsgange samt tørrepladser renholdes på ejendommens foranledning, måtter på beboernes. Loftsvinduer skal holdes lukkede og haspede. Almindeligvis vaskes hovedtrapper hver uge, køkkentrapper hver anden uge.

Under hovedrengøring, oliering og fernisering kan trapperne i nødvendigt omfang blive afspærret, men naturligvis kun efter forudgående varsel.

Der må ikke ryges på hverken for- eller bagtrappe.

Vaskeri

Vaskeriets faciliteter, indretning og orden stilles også under beboernes ansvar. Vaskeriet har åbent dagligt mellem klokken 7 og 22. Sidste vask skal påbegyndes senest kl. 20 af hensyn til beboerne i de overliggende lejligheder.

Tørrepladser

Af hensyn til de øvrige beboere og den almindelige orden i gården,

skal tørrepladserne tømmes hurtigst muligt. Vinduer må ikke benyttes til tørring af tøj og andre genstande eller til udluftning af sengetøj, samt udkastning af brød etc.

Børn må ikke lege på tørrepladser og cykelskurtag.

Der må ikke opbevares ting eller barnevogne under tørrestativerne.

Fuglekasser er ikke tilladt, ligeledes må fuglefoder ikke hænges i vinduerne, men placeres på træerne i gården.

Støjende adfærd

fra lejlighed i form af underholdning, musik, radio og tv og lignende må kun udøves, således at det ikke er til væsentlig gene for de øvrige beboere.

Byggeaktivitet og renovering

Byggeaktivitet og lignende i lejlighed, kælder- og loftsrum må ikke finde sted før kl. 07 og efter kl. 20 på hverdage. Lørdag og søndag før kl. 08 og efter kl. 18.

Større renoveringer skal varsles til naboerne i opgang og naboopgange. Herunder hvis der behandles med kemikalier, lak eller maling der giver afdampning til opgang eller naboer, dette gælder især men ikke udelukket til særligt giftige produkter som gulvlak og epoxymaling.

Fyrværkeri

Må ikke antændes noget sted i ejendommen eller til denne hørende plads eller gård. Hvad angår nytårsaften henstilles der derfor til, at man går til Borups Plads eller Nørrebro parkens anlæg.

Husdyr

Må ikke holdes i lejlighederne uden tilladelse fra bestyrelsen. Husdyr må under ingen omstændigheder luftes i gården.

Duer

Duer må under ingen omstændigheder fodres. Ved større problemer med duerne må man rette henvendelse til bestyrelsen og/eller varmemesteren, der så vidt muligt vil søge at løse dette.

Skadedyr

Mistanke om væggelus eller andre skadedyr skal indberettes til varmemesteren med det samme.

Leje af beboerlokale

Beboerlokalet er beliggende på Stefansgade 61, kælder. Lokalet kan lejes til lettere dagsarrangementer så som: Børnefødselsdage og frokoster.

Lokalet lejes fra kl. 10.00 på udlejningsdagen til kl. 10.00 dagen efter. Lokalet skal forlades senest kl. 21.00.

Rygning er ikke tilladt i lokalet. Lokalet skal efter brug være rent og ryddeligt jf. udlejningsdokument for beboerlokalet.

Detaljer for reservation og brug af lokalet kan findes på foreningens hjemmeside.

Leje af gæsteværelser

Gæsteværelser er beliggende på Borups Allé ved porten på gårdsiden. Gæsteværelset lejes fra kl. 12.00 på udlejningsdagen til kl. 12.00 dagen efter.

Rygning og støjende adfærd er ikke tilladt i lokalet. Lokalet skal efter brug være rent og ryddeligt jf. udlejningsdokument for gæsteværelset.

Detaljer for reservation og brug af gæsteværelset kan findes på foreningens hjemmeside.

Altaner

Ophold på altanerne er underlagt samme regler som den generelle husorden i forhold til støj og gener. Beboere og deres gæster er forpligtet til at vise hensyn til de øvrige beboere og støjende adfærd på altanen er af hensyn til naboer ikke tilladt

Altanerne er en del af beboernes hjem, og den enkelte beboer har ansvaret for, at altanen fremstår pæn, ryddelig og af hensyn til ejendommens æstetiske fremtoning med et vist harmoniseret udseende.

Man må ikke ændre på altanens struktur og konstruktion. Dette gælder for både altandør, ophæng, bundramme, gelænder, gulv m.v.

Boring i betonkonstruktion og ejendomsfacade er ikke tilladt. Da der kan ske skader på facaden, er det ikke tilladt at fæstne ting på facaden, herunder bl.a. markiser, blomsterkrukker, lamper m.v.

Altanen skal være indrettet således, at genstande fra altanen ikke kan falde ud over rækværket ved f.eks. vindstød eller anden fysisk påvirkning. Det gælder f.eks. parasoller o.lign.

Altankasser og potter skal monteres forsvarligt, således at der ikke er nogen nedstyrtningsfare. Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk og facade med deres hæfterødder op ad bygningens ydre mure. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.

Man må gerne tørre sit tøj eller lufte sine dyner på altanen, men det skal foregå inde på altanen, og ikke over rækværket. På grund af støvgener må man ikke banke tæpper, måtter, duge o.lign. ud over altanen.

Der må ryges på altanerne, men man skal som beboer udvise hensyn til sine naboer grundet mulige lugtgener. Der må ikke kastes cigaretter eller cigaretskodder fra altanen. Det samme gælder affald i øvrigt.

Da der kan være risiko for brandfare og røggener er brug af åben ild, herunder brug af éngangsgrill eller kulgrill, ikke tilladt. Det er dog tilladt at anvende små gas- eller el-grill med låg.

Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanen, eller have tændte fakler på altanen.

Udsmykning af altanen med lyskæder er tilladt. Dog må der ikke være blinkende eller stærkt lys på altanerne, som kan genere andre beboere.

Læsejl skal være af standardiseret type som bestemmes af bestyrelsen. Bestyrelsen sørger for henvisning til hvor andelshaverne kan købe læsejl.

Bilag 1. Ejendommen historisk set

Ejendommen er opført 1920-21 som led i de foranstaltninger, der af Københavns Kommune blev truffet for at imødegå bolignøden, som fulgte efter 1. Verdenskrig.

En række love fastsatte regler for ydelse og støtte fra stat og kommune til privat byggeri, og Københavns Andels Byggeforening opførte fra 1918 og de følgende år i alt 14 beboelsesejendomme i Storkøbenhavn. I 1926 ophævedes foreningen, og de enkelte afdelinger, deriblandt "Bispegaarden", blev selvstændigt administrerede ejendomme.

Matrikel nr. 4878 af Udenbys Klædebo Kvarter omfatter 28 opgange i Borups Allé 22-24, Skotterupgade 2-14, Humlebækgade 23-37 og Stefansgade 53 - 73.

Ejendommens samlede areal er 10.560,8 m².

Heraf er 4.018 m² bebygget. Etagearealet udgør i alt 20.375 m². Arkitekt: Professor Kay Fisker.