

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
24032017 /wh

# V E D T Æ G T E R

## ANDELSBOLIGFORENINGEN

### F I L I P S G Å R D E N

#### **NAVN, HJEMSTED og FORMÅL:**

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen FILIPSGÅRDEN.

Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster, beliggende Kastrupvej 52-54, Højdevej 38 - 52 og Maltagade 1, 2300 København S.

#### **MEDLEMMER:**

§ 3.

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor, eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg, jfr. § 4. For så vidt angår beboelseslejligheder må hvert medlem kun have een lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 12.

Som andelshaver kan endvidere 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 § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 24.

Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der

optages som medlem af foreningen under iagttagelse af reglerne i § 14 stk. c, d, og e, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om andelsboligforeningens sidst udlejede lejemål.

#### **INDSKUD:**

##### § 4.

Indskud er fastsat i forbindelse med stiftelsen af foreningen til et beløb, svarende til kr. 509 pr. fordelingstal, der er fastsat = m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Indskud skal betales kontant.

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen til en lejlighed, der ikke tidligere har været beboet af en andelshaver, skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til en pris, som efter § 20 godkendes for andel og lejlighed.

#### **HÆFTELSE:**

##### § 5.

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

For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der er overtaget eller optaget i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen og erhvervelsen af ejendommen eller optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

#### **ANDEL:**

##### § 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

##### § 7.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-19, 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 i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke

anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

#### **BOLIGAFTALE:**

##### § 8.

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig standardlejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

#### **BOLIGAFGIFT:**

##### § 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.

#### **VEDLIGEHODELSE m.v.:**

##### § 10.

En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, herunder udskiftning af radiatorer og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoveddøre, samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter vedligeholdelse af og udskiftning af alle indvendige overfladematerialer såsom gulvbrædder, køkkenborde og puds.

Forsømmer et medlem groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 18, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

#### **FORANDRINGER:**

##### § 11.

Medlemmerne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Medlemmet er ansvarlig for lovligheden af udførte forandringer.

#### **UDLEJNING m.v.:**

##### § 12.

Et medlem, der har boet i foreningen i mindst de seneste 2 år, kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan medlemmet kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift m.v. indbetalt til foreningen.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

#### **HUSORDEN:**

##### § 13.

Generalforsamlingen kan til enhver tid fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

#### **OVERDRAGELSE AF ANDELEN:**

##### § 14.

Ønsker et medlem at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med nedennævnte regler. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Boligandele 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 nedstigende linie, til søskende og søskendebørn, til personer, der i mindst de seneste 2 år har haft fælles husstand med medlemmet eller ved bytning.
- b) Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt samme kreds som nævnt under a), jfr. dog § 15, vedrørende efterlevende ægtefælle m.v.

- c) Når en lejlighed fraflyttes, har en andelshaver, der har brugsret til en lejlighed, som på samme etage støder op mod den fraflyttendes, dernæst fortrinsret, såfremt andelshaveren sammenlægger lejligheden med sin egen og under forudsætning af, at bruttoetagearealet af de 2 lejligheder efter sammenlægningen ikke overstiger det antal m<sup>2</sup>, som myndighederne til en hver tid kan godkende. Gør 2 andelshavere deres fortrinsret gældende til samme lejlighed, har andelshaveren i samme opgang som den ledige lejlighed fortrinsret. Sammenlægningen kan kun ske ved afgivelse af erklæring, som vedtaget på generalforsamling. Antallet af lejligheder i ejendommen kan ikke reduceres til under 90 lejligheder.
- c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indflyttet i andelen.
- e) Andelshaveres forældre, børn, søskende og halvsøskende, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indtegnet på ventelisten. Såfremt andelshaver er fraflyttet foreningen beholder de allerede opskrevne personer deres anciennitet på ventelisten. Personer opskrevet efter denne bestemmelse skal 1 gang årligt bekræfte, at vedkommende fortsat ønsker at beholde sin anciennitet. I modsat fald slettes vedkommende fra ventelisten.
- f) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegnen.

Et medlem er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der mindst i de seneste 2 år har haft fælles husstand med medlemmet.

Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Erhvervsandele er berettigede til at indstille en efterfølger. Bestyrelsen skal dog godkende den nye andelshaver.

#### **DØDSFALD:**

##### § 15.

Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har vedkommende ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som mindst i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter sker overdragelse efter reglerne i § 14. Erhververen skal også i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes.

Lejligheden skal overtages efter ovennævnte regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er intet nyt medlem indtrådt forinden,

bestemmer bestyrelsen under iagttagelse af reglerne i § 14, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 20 m.v.

#### **SAMLIVSOPHÆVELSE:**

##### § 16.

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller 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 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 lejlighed efter reglerne i § 14.

Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for personer, der mindst i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

#### **OPSIGELSE:**

##### § 17.

Medlemmerne kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i nærværende vedtægt om overførsel af andel.

Lejligheden skal afleveres ren- og ryddeliggjort senest kl. 12 på overdragelsesdagen.

#### **EKSKLUSION:**

##### § 18.

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 5 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 denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter Lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

5. Når et medlem er i restance med renter eller afdrag på lån, hvortil foreningen har ydet garanti, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
6. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andel betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
7. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14, idet det ekskluderede medlem ingen indstillingsret har.

#### **LEDIGE LEJLIGHEDER:**

##### § 19.

I tilfælde, hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til et medlem, hvis lejlighed derved bliver ledig, eller en lejlighed, hvor det tidligere medlem har mistet indstillingsretten, bliver ledig, eller det tidligere medlem har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 14 c), d) og e) nævnte regler.

#### **OVERDRAGELSESSUM:**

##### § 20.

Ved overdragelse af en andel godkendes prisen af bestyrelsen efter nedennævnte retningslinier:

Prisen må ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a) Anskaffelsesprisen.
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi. Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. Vurdering til handelsværdi finder kun sted, hvis generalforsamlingen vedtager det.
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi 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 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6A

i dagældende lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22%.

Til beløbene lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Den ordinære generalforsamling fastsætter hvert år andelens værdi under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og denne værdi med tillæg af budgetteret månedlig opsparing er bindende, indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny værdi, også selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende fastsætte en lavere værdi end der kan opnås ifølge ovennævnte beregninger.

Såfremt bestyrelsen ikke kan overdrage andele til den fastsatte pris, er bestyrelsen bemyndiget til af afhænde lejligheden til den højest opnåelige pris, dog således at sælger får en frist på 14 dage til selv at overdrage andelen til en højere pris. Bestyrelsen skal også i dette tilfælde godkende den nye andelshaver.

Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet bolig.

#### § 21.

I forbindelse med overdragelse af en andel fastsættes værdien af forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand og lovliggørelse af installationer på grundlag af en vurdering foretaget af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand med kendskab til vurdering af andelsboliger. Vurderingsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse, og på grundlag af en opgørelse, som er udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, skal vurderingsmanden tillige udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Dog kan enhver af parterne efterprøve vurderingsmandens vurdering ved domstolene. Udgiften til vurderingsmand bæres af sælger.

#### § 22.

Generalforsamlingen tager stilling til, hvor stort et beløb af foregående års likviditetsoverskud, der skal hensættes på en særlig konto til ekstraordinær vedligeholdelse. Beløbet indgår i en særlig post i foreningens regnskab, der hedder: "Hensat til ekstraordinær vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser". Denne post skal ikke medregnes, når andelens værdi skal beregnes. Indestående på denne konto kan kun anvendes ifølge generalforsamlingsbeslutning.

#### § 23.

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 § 18 om eksklusion.

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

### **FREMGANGSMÅDEN VED OVERDRAGELSE AF ANDELE:**

#### § 24.

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget og en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om finansieringshjælp for erhververen, om straf samt om erhververens ret til at hæve eller kræve prisen nedsat ved overtrædelse af lovens regler om prisfastsættelse.

I forbindelse med overdragelsen foranlediger bestyrelsen, at der foretages el-syn og VVS-tjek i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el- og VVS-installationerne. El-syn og VVS-tjek samt lovliggørelse udføres af en af foreningen anvist elektriker og VVS-installatør. Udgiften hertil betales af sælger.

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

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Bestyrelsens godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter den underskrevne aftale forelægges for bestyrelsen.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator og udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere eller transporthavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen. Bestyrelsen er ved afregningen over

for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

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.

Ved afregning er foreningen endvidere berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af lån eller garanteret lån.

Udbetaling af restbeløbet til sælger skal ske senest 3 måneder efter overtagelsen.

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen/viceværten gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Det påhviler køberen at tage initiativet til en sådan gennemgang.

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

## **GENERALFORSAMLING:**

### § 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. april med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22 og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.
7. Eventuelt.

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.

#### § 26.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.

Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen 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.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Den adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end to fuldmagter.

#### § 27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede for at generalforsamlingen kan være beslutningsdygtig.

Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede 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.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der, hvis referent ikke er valgt, skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Protokollatet skal tilstilles andelshaverne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

**BESTYRELSEN:**

## § 29.

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

Den af generalforsamlingen valgte administrator forestår ejendommens almindelige økonomi og juridiske forvaltning.

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån, under forudsætning af, at løbetiden ikke forlænges, og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

## § 30.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.

Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen. 3 bestyrelsesmedlemmer, og 1 suppleant på lige år og 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant på ulige år. Genvalg kan finde sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes 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.

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

Sekretæren fører protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 32.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller - i hans forfald - af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

#### **TEGNINGSRET:**

##### § 33.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Ved salg eller pantsætning af fast ejendom skal tillige administrator medunderskrive.

#### **ADMINISTRATION:**

##### § 34.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske, juridiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser. Administrator skal være forsikret for sit økonomiske ansvar overfor foreningen.

Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller postgiro. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra de tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer i forening eller ved underskrift fra administrator. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, skal ske direkte til de nævnte konti, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontiene.

#### **REGNSKAB og REVISION:**

##### § 35.

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskab udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne, i § 20 samt af andelenes forventede værdistigning pr. måned, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet.

##### § 36.

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

**OPLØSNING:**

## § 37.

Opløsningen ved likvidation forestås af to 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 generalforsamlingen, den 6.4.1993

§14 ændret ifølge generalforsamlingsbeslutning den 13. marts 1997.

Vedtægtsændring i § 26, 7. afsnit, vedtaget på generalforsamling den 10.04.2002.

Vedtægtsændringer i § 10, stk. 1, § 14, litra a), litra c), litra e) og 3. afsnit, § 15, 3. afsnit, § 16, 3. afsnit, § 21, og § 29, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 16.06.03.

Vedtægtsændringer i § 12 og tilføjelse til § 24, som nyt 2. afsnit, vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt den 14. marts 2005. Vedtægtsændring i § 7, § 23, § 24, stk. 3 og 4 samt § 3, stk. 2, vedtaget på ordinær generalforsamling den 20. marts 2006.

Tilføjelse til vedtægternes § 3, som nyt 2. afsnit, vedtaget på ordinær generalforsamling den 30. marts 2011.

Tilføjelse til § 24, 2. afsnit er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 20. marts 2014.

Tilføjelse til § 14, d, § 18, 2 og 24, 5. afsnit er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 30. marts 2016.

Tilføjelse til § 26, som nyt 2. afsnit er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 23. marts 2017.