

**VEDTÆGTER**

**A/B**

**DYBBØLSGAARD**

## § 1.

Navn og hjemsted.

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Dybbølsgaard.

1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

## § 2.

Formål.

2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1325 og 1326 Udenbys Vester Kvarter, Staden København, beliggende Sommerstedgade 34 og 36, Dybbølsgade 18 og 20 og Krusågade 29.

## § 3.

Medlemmer.

3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen overtager brugsretten til og flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til en hver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg for forbedringer.

3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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 1 år fra auktionsdagen sælge andelen til en person, der opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 1 år fra auktionsdagen, kan andelsboligforeningen frit vælge at overtage salget, og bestemme, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

3.3 Hvert medlem kan kun have brugsret til én lejlighed og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog §11.

3.4 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

## § 4.

Indskud.

4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til 3 måneders boligafgift, således som denne er fastsat af foreningens stiftende generalforsamling. Indskuddet skal betales kontant.

4.2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter §16.

## **§ 5.**

### Hæftelse.

5.1 Medlemmer hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

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

5.3 Et fratrædende medlem eller dettes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## **§ 6.**

### Andel.

6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i henhold til deres indskud. Andelens værdi udregnes på følgende måde: Indtil 16 gange andelskronen fordeles foreningens formue efter det oprindelige andelsindskud. Foreningens formue udover 16 gange det oprindelige andelsindskud fordeles efter boligarealet. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

6.2 Andelen i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

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

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

## **§ 7.**

### Boligaftale.

7.1 Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser for lejlighedens brug m.v.

## **§ 8.**

### Boligafgift.

8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen, der ligeledes kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til lejlighedernes areal eller standard.

## **§ 9.**

### **Vedligeholdelse.**

9.1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelser, som skyldes slid og ælde.

9.2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

9.3 Forsømmer en andelshaver 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, jf. også §20. Omkostningerne hertil sidestilles med betaling af boligafgift.

9.4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

## **§ 10.**

### **Forandringer.**

10.1 Andelshaveren er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, jf. dog stk. 2.

10.2 Enhver forandring af lejligheden skal, inden den bringes til udførelse, forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

10.3 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

10.4 En andelshaver er pligtig til og kan af bestyrelsen pålægges at bringe sin lejlighed i overensstemmelse med kravene i den til enhver tid gældende byggelovgivning og andre offentlige forskrifter, udgifterne herfor påhviler andelshaveren.

10.5 Det er ikke tilladt at opsætte private parabler på foreningens ejendom.

## **§ 11.**

### **Fremleje.**

11.1 En andelshaver kan kun fremleje eller -låne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed. Fremleje- eller -låneperioden kan maksimalt vare et år, medmindre årsagen til fremlejen giver årsag til at dispensere fra dette. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

11.2 Ansøgning om fremleje eller -lån skal være bestyrelsen i hænde senest en måned før fremlejens begyndelse. Ansøgningen skal rumme oplysninger om årsagen til fremlejen, fremlejeperiodens start- og sluttidspunkt, andelshavers fremtidige kontaktinformation, samt en kopi af underskrevet fremlejekontrakt.

Bestyrelsen kan kræve yderligere oplysninger eller personligt fremmøde for at kunne foretage en endelig vurdering.

## **§ 12.**

### **Husorden.**

12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

12.2 Bestående rettigheder om husdyrhold kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

12.3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

## **§ 13.**

### **Overdragelse.**

13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

1) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning til anden helårsbolig.

2) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

3) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen (den interne venteliste). Overtages lejligheden af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.

4) Til sammenlægning af maksimalt to andele. Sammenlægning kan ske vandret eller lodret i samme opgang. Det er altid en forudsætning, at de relevante myndighedskrav for sammenlægningen er overholdt, og at alle offentlige myndigheder kan godkende den ønskede sammenlægning.

Bestyrelsen kan kræve, at ombygninger, der indebærer indgreb i bærende konstruktioner, fælles installationer eller etageadskillelser projekteres af arkitekt eller ingeniør. Bestyrelsen er berettiget til at fordre, at enhver ombygning efterfølgende skal godkendes af andelsboligforeningens arkitekt eller ingeniør for andelshaverens regning. Tilladelse fra de offentlige myndigheder til sammenlægning skal foreligge senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen, idet lejligheden i modsat fald igen skal sættes til salg. Ligeledes skal sammenlægningen være endeligt afsluttet og ibrugtagningstilladelse foreligge senest 1 år efter overtagelsesdatoen, idet lejligheden i modsat fald igen skal sættes til salg. Den sammenlagte andelslejlighed betragtes i alle henseender som én andel.

I fald flere andelshavere måtte ønske at sammenlægge med den ledige andel, gælder den interne ventelistes anciennitet.

5) Til myndige børn af andelshavere, der har boet i foreningen i mindst 2 år og er indtegnet på en liste hos bestyrelsen (børnelisten).

6) Til personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen (den eksterne venteliste).

7) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Bestyrelsen fastsætter retningslinier for ventelisterne.

13.2 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.

13.3 Bestyrelsen har pligt til inden 6 uger efter en andelshavers opsigelse at anvise en ny andelshaver. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

13.4 Har en andelshaver 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, overdrager bestyrelsen retten til at overtage andel og lejlighed til den, der står øverst på den eksterne venteliste. Bestyrelsen bestemmer de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §18.

13.5 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. stk. 2.

## **§ 14.**

Dødsfald.

14.1 I tilfælde af en andelshavers død har den pågældendes eventuelle ægtefælle, der bebor lejligheden, ret til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af lejligheden.

14.2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i §13, stk. 1 at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

14.3 Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

1) Personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

2) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen, er anmeldt som berettiget til andel og lejlighed ved andelshaverens død.

3) Personer, med hvem andelshaveren var beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Bestyrelsen skal også i disse tilfælde godkende den nye andelshaver, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.

14.4 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder §13, stk. 4 tilsvarende anvendelse. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i §18.

## § 15.

Samlivsophævelse.

15.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter egne eller myndighedernes bestemmelser bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til lejligheden.

15.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

15.3 Den part, der fraflytter lejligheden i henhold til stk. 1 eller stk. 2, kan ikke gøre brug af en plads på den interne venteliste, idet brugsretten til en lejlighed kun giver én mulighed for at lade sig opskrive på denne.

## § 16.

Overdragelsespris.

16.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling, jf. også §6, stk. 1. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer i lejligheden, ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Altaner afskrives over 50 år.

C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanligt mangelfuld, beregnes prisnedslag under hensyn hertil.

16.2 Hvis der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet af løsøre eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

16.3 Sælger skal sørge for, at der udarbejdes el- og vvs-attester samt udbedres alle ulovlige installationer for dennes regning før der kan foretages vurdering af lejligheden.

16.4 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den af bestyrelsen udvalgte vurderingsmand. Udgifterne til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

16.5 Kan køber eller sælger ikke acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre samt det af vurderingsmanden fastsatte tillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af

boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

## **§ 17.**

Garanti for lån.

17.1 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 § 20 om eksklusion.

17.2 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 rente af de nævnte beløb.

## **§ 18.**

Fremgangsmåde.

18.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

18.2 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. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved handlens gennemførelse herunder i forbindelse med uoverensstemmelser mellem parterne, der kræver bestyrelsens/administrators involvering samt i forbindelse med afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

18.3 Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen inden overdragelsestidspunktet efter nærmere anvisning fra bestyrelsen og/eller administrator, som efter fradrag af sine tilgodehavender 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 overdragelsesaftalen indgår mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten



deponere købesummen eller stille bankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

18.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen.

18.5 Erhververen har 14 dage efter overtagelsen til at fremkomme med eventuelle indsigelser ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Disse skal fremsendes skriftligt til bestyrelsen/administrator. Foreningens vurderingsmand vil herefter vurdere, hvorvidt indsigelserne giver anledning til yderligere fradrag. Såfremt parterne stadig er uenige herom, udbetales det tilbageholdte beløb i henhold til vurderingsmandens afgørelse og den part, der ikke er enig i vurderingsmandens afgørelse, må i så fald anlægge civilt søgsmål mod modparten.

18.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 6 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## **§ 19.**

Opsigelse.

19.1 Andelshavere kan ikke opsiges deres medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§13-18 om overdragelse af andelen.

## **§ 20.**

Eksklusion.

20.1 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, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Det skal udtrykkeligt fremgå, at såfremt forholdet ikke er bragt i orden inden for en nærmere fastsat frist, vil medlemmet blive ekskluderet.

B) 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. Det skal udtrykkeligt fremgå, at såfremt forholdet ikke er bragt i orden inden for en nærmere fastsat frist, vil medlemmet blive ekskluderet.

C) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

D) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.

E) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller et lån, som foreningen har garanteret for.

G) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

20.2 Bestyrelsens beslutning efter §20, stk. 1 C, D og G, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling.

20.3 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i §13, stk. 4.

## **§ 21.**

Generalforsamlingen.

21.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

21.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i oktober eller november måned med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Valg af referent.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Forelæggelse af årsregnskab og budget og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Eventuelt.

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

## **§ 22.**

Indkaldelse m.v.

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

22.2 Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

22.3 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.

22.4 Enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator, revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

22.5 Hver andel giver én stemme, som om nødvendigt kan afgives ved fuldmagt. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen.

### **§ 23.**

Flertal.

23.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

23.2 Vedtagelse af forslag om:

A) Nyt indskud

B) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. §8, eller formuefordelingen, jf. §6, stk. 1.

C) Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%

D) Salg af foreningens ejendom eller del heraf.

E) Vedtægtsændringer

F) Foreningens opløsning

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, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

23.3 Ændring af vedtægternes §5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

### **§ 24.**

Referat.

24.1 Referat af generalforsamlingen underskrives af bestyrelsen. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres over for andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

### **§ 25.**

Bestyrelse.

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

### **§ 26.**

Bestyrelsesmedlemmer.

26.1 Bestyrelsen består af 6 medlemmer, inkl. bestyrelsens formand, som alle udpeges af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer i øvrigt sig selv med en næstformand, en kasserer og en referent. Generalforsamlingen vælger desuden 2-3 suppleanter.

26.2 Som bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

26.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

26.4 Hvis 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 en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

## **§ 27.**

Møder.

27.1 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.

27.2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet godkendes på det efterfølgende møde og offentliggøres herefter i ejendommens opgange.

27.3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

27.4 Bestyrelsesmøde afholdes minimum 10 gange om året på en dato, som aftales fra møde til møde. Der kan derudover indkaldes til møde, når der er anledning til det, samt når et bestyrelsesmedlem eller administrator begærer det.

27.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

27.6 Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed, er formandens, eller i dennes forfald næstformandens, stemme afgørende.

## **§ 28.**

Tegningsret.

28.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **§ 29.**

Administration.

29.1 Generalforsamlingen vælger en sagkyndig administrator, som ikke må have bopæl i ejendommen, til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Administrator skal være ansvars- og kautionsforsikret og have ejendomsadministration som hovederhverv.

## **§ 30.**

Regnskab og revision.

30.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens årsregnskab. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

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

30.3 Regnskabsåret går fra 1. september til 31. august. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til ordinær generalforsamling.

30.4 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. §16, stk 1, litra A. Forslaget anføres som note til regnskabet.

### § 31.

Opløsning.

31.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

31.2 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.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 8. marts 2005 med ændringer vedtaget den 27.11.07, 19.11.13, 16.11.15 og senest 06.04.2016.

Som bestyrelse:



Two handwritten signatures are present. The top signature is a stylized, cursive signature. To its right, the initials 'J.V. Paul' are written in a similar cursive style. Below these, a second, longer cursive signature is written.