NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL:

§ 1

Foreningens navn er **Andelsboligforeningen HOLBÆKGÅRDEN**.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 4059, 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066 og 4067.

§ 3
Medlemmer:

Bestyrelsen bestemmer, hvem der kan optages, se dog §§ 14, 19, 20 og 21 og på hvilke vilkår.

Vedtages det at lade erhvervslejere blive andelshavere, aftaler bestyrelsen betingelserne i hvert enkelt tilfælde, idet der oprettes en individuel kontrakt med de pågældende.

§ 4

Nye medlemmer betaler ved optagelsen i andelsboligforeningen et indskud, der svarer til lejlighedens værdi på optagelsestidspunktet. Ved overtagelsen af lejligheden betales der desuden til foreningen et beløb, der svarer til 3 måneders boligafgift, og som tilbagebetales ved fraflytning. Derudover er nye medlemmer kun forpligtede til at betale, hvad der i henhold til §16 kan godkendes af bestyrelsen

Generalforsamlingen kan ved almindeligt flertal beslutte forhøjelse eller nedsættelse af andelsindskud.

§ 5

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Et medlem eller dennes bo hæfter efter stykke 1, pkt. 1, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens reserver i forhold til deres kvadratmetre.

§ 7

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have én andel.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-22, ved tvangssalg, dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b. For pensionister gælder § 18 i Lov om Boligydelse til Pensionister. Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med vedtægternes § 16 og § 17. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a samt refunderer udgiften til vurdering af forbedringer og særligt tilpasset eller installeret inventar, hvis det på grund af lånets størrelse er nødvendigt at tage værdien heraf i betragtning.

§ 8
Boligaftale:

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

§ 9
Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Ved for sen indbetaling af boligafgiften opkræves et rykkergebyr. Rykkergebyrets størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

§ 10
Vedligeholdelse mv.:

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Forbedringer af andelshavernes lejligheder betales af andelshaverne selv, jfr. § 4 sidste afsnit.

Vedtagelse skal ske med samme flertal som ved vedtægtsændringer og efter samme fremgangsmåde, jfr. § 27.

§ 11
Elektronisk kommunikation

Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail samt ved filer, vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den af medlemmet senest oplyst e-mailadresse.

Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 12
Forandringer:

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

Andelshavere, der udfører, har udført eller har overtaget forandringer i badeværelse/toiletrum, er eneansvarlig for eventuelle skader på ejendommen, som er en følge af forandringen. Andelshavere hæfter også for skader, som forandringen måtte påføre andre andelshavere og lejere. Vedligeholdelsen af forbedringen påhviler den til enhver tid værende indehaver af lejligheden.

Såfremt ovenfor nævnte forandring måtte blive beskadiget i forbindelse med nødvendige udbedringer af f.eks. gulvafløb/faldstammer, er dette foreningen uvedkommende.

§ 13
Udlejning:

Fremleje:

1. En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget til det efter stk. 2 og stk. 3.
2. En andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om det måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
3. Fremleje af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Specielt for erhvervsandele:

Erhvervslejemålene/andelene kan kun anvendes/overdrages til erhvervsformål og må ikke give gene for beboerne i ejendommen. Endvidere må benyttelsen ikke stride mod rettigheder, andre erhvervslejere/andele i ejendommen har. Til gene betragtes på forhånd; Pornoforretning, grillbar, dyrehandel, fiskeforretning, restaurant, kro og værtshus, herunder enhver form for salg og øl og spiritus. Aktiviteter inden for andre brancher betragtes ligeledes som generende, såfremt de finder sted uden for dagtimerne. Dette gælder dog ikke revisionsvirksomhed, stilfærdige liberale erhverv, som ikke giver anledning til større kundebesøg uden for dagtimerne. Klub- og foreningsaktiviteter betragtes ikke som erhverv, og er allerede af den grund udelukket.

§ 14
Husorden:

Den af generalforsamlingen vedtagne husorden er bindende for alle andelshavere og lejere.

§ 15
Overgang til andel:

Udlejede lejligheder disponerer bestyrelsen over på følgende måde:

Ved opslag bekendtgør bestyrelsen, at der er en ledig lejlighed og at interesserede andelshavere skal melde sig inden en af bestyrelsen angivet frist. Er der flere interesserede, har den andelshaver fortrinsret, der har den ældste lejekontrakt eller andelsbevis for den lejlighed andelshaveren flytter fra. Har flere andelshavere samme anciennitet trækkes der lod.

Den lejlighed andelshaveren fraflytter, skal opslås, hvorefter det forholder sig med denne som ovenfor og så fremdeles, indtil ingen andelshaver længere er interesseret.

Bestyrelsen kan dog dispensere herfor ved tilfælde i henhold til § 22.

Ved salg af foreningens sidste udlejede lejlighed, hvorved foreningens skattepligt vil ophøre og derved påføre foreningen skat, så skal et salg forudgående vedtages med simpelt flertal på en generalforsamling, hvor de skattemæssige konsekvenser vil blive fremlagt.

§ 16
Overdragelse af andelen:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 15 stk. 2. Overdragelsen må ikke være i strid med § 21 og 22.

Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

a: Familiemedlem i lige linie til den fraflyttende andelshaver, (bedsteforældre, forældre, børn samt søskende)

b: Overdragelse i forbindelse med bytte til anden bolig. (bestyrelsen kan kræve dokumentation for byttet)

c: Andre andelshavere i foreningen der ønsker at overtage lejligheden.

d: Andre der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

e: Ventelisten

Ved salg efter punkt c, er den andelshaver, der overtager en lejlighed, forpligtet til at overdrage sin derved ledigblevne lejlighed efter samme punkt – nemlig c, og i det omfang andre andelshavere ikke er interesserede, overdrages efter punkt d og i sidste ende punkt e.
Såfremt der er flere andelshavere i foreningen der ønsker at overtage lejligheden efter punkt c, bliver lejligheden tilbudt til den andelshaver med højeste anciennitet. Der tages udgangspunkt i indflytningstidspunktet.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, medmindre der er objektive grunde til ikke at godkende ham. Tilsvarende gælder, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overtagelse ved dødsfald.

§ 17
Overdragelsessum:

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue.

a. I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligfor-

eningsloven 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 5 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

b. Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.

c. Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontante ejendomsværdi) med eventuelle reguleringer efter § 2a i Lov om Vurdering af landets faste Ejendomme. Ved opgørelse af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

d. Det beløb, hvortil vurderingsrådet ved seneste almindelige vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter § 6a i Lov om Vurdering af landets faste Ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanlig prioritering). Beløbet kan forhøjes med et procenttillæg for den eventuelle værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af Boligministeren.

Til beløbene under a, b, c og d lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Indtil generalforsamlingen bestemmer anderledes anvendes punkt a.

Andelskronen og værdiansættelsesmetode ændres højst een gang om året ved generalforsamlingsbeslutning. Andelskronen er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling.

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

§ 17 a

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 fem dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til

ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salget af lejligheden er indbetalt, dog under alle omstændigheder seks 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 seks foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

Bestyrelsen fastsætter i beboelseslejemål prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttede andelshaver. Bestyrelsen har ret til at benytte sagkyndig assistance, der betales af sælgeren.

Ved salg af lejligheder hvor der er forbedringer for over kr. 10.000 skal der foretages syn af en professionel syns- og skønsmand.

Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages el-eftersyn af en autoriseret elektriker, og i de lejligheder hvor der ikke i forvejen er opsat HFI-relæ, skal der opsættes HPFI-relæ, der kan medtages som forbedring.

Ved salg af enhver lejlighed skal der foretages VVS-eftersyn af en autoriseret VVS, og i de lejligheder hvor der ikke i forvejen er opsat lavtskylstoilet, skal der opsættes lavtskylstoilet, der kan medtages som forbedring.

Såfremt der ved førnævnte eftersyn konstateres ulovlige installationer og lignende, kræves ulovlighederne udbedret senest 30 dage efter overdragelsen for sælgers regning.

Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

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

§ 19

<u>Fremgangsmåden</u>:

Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien og sikkerhed afgivet over for lån optaget af andelshavere til forbedring af lejligheden - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere,

herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttede andelshaver. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling over, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af andelsboligforeningslovens § 5, § 15 stk. 1 og § 16 stk. 1 og 3.

Aftalen skal forelægges bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Er der i forbindelse med overdragelsen indgået nogen anden retshandel, finder reglen i § 16 stk. 1 tilsvarende anvendelse.

Bestyrelsen skal som note til årsregnskabet oplyse andelens værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med vedtægtens § 16 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen. Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

§ 20

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

§ 21

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftlig begrundet. Alle afslag fra bestyrelsen i henhold til denne og alle andre vedtægtsbestemmelser skal efter opfordring være skriftlige, sagligt korrekte og kan ankes til generalforsamling og domstole.

§ 22
Dødsfald:

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

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskabet og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 15 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold

til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelsen ske til husstandsmedlem eller slægtning, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der skal have lejligheden blandt de i det afsnit nævnte.

§ 23
Samlivsophævelse:

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

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

§ 24
Opsigelse:

Andelshaveren kan ikke opsige medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 og 19 om overførsel af andel, dog skal ved erhvervsandelslejemål evt. modstående aftale respekteres.

§ 25
Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsige lejemålet.

5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.

6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.

7. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen, uden at dette efter Lejeloven berettiger til at hæve/opsige.

8. Når et medlem uden tilladelse eller i strid med Lejeloven ikke bor i lejligheden.

9. Når antallet af voksne der bebor lejligheden overstiger antallet af værelser i lejligheden.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20.

§ 26
Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

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

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 27

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.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det er kommet til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

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

Hver andelslejlighed har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

§ 28

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt fler-

tal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Forslag om vedtægtsændringer, væsentlige forbedringer, 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 mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, men ikke 2/3 fremmødte, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

§ 29

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten.

§ 30
Bestyrelsen:

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

§ 31

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

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

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der.

Endvidere vælges 2 suppleanter for ét år ad gangen.

§ 32

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

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

§ 33

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

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

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

I tilfælde af stemmelighed er formandens, i tilfælde af dennes fravær, næstformandens stemme afgørende. I mindre hastende tilfælde kan det besluttes at udsætte afgørelsen til næste møde.

§ 34

I alle anliggender tegnes foreningen af et flertal af bestyrelsens medlemmer.

§ 35
Administrator:

Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvorledes ejendommen skal administreres.

§ 36
Regnskab og revision:

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

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

Regnskabsåret er 1. april til 31. marts.

Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb i henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb, kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 37

Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Forslag til drifts og likviditetsbudget forelægges på generalforsamling.

§ 38
Opløsning:

Eventuel opløsning 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 andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 25. februar 1987 med senere ændringer, seneste ændring foretaget på ordinær generalforsamling den 26. juni 2003, den 24. juli 2014 og den 19. juni 2018.

Dato: **I bestyrelsen:**

21/6 '18