

# Vedtægter for A/B Blåmejsegården

## Navn, hjemsted og formål

§ 1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Blåmejsegården. Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2. Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr. Nr. 861, 960 og 961 Utterslev, beliggende Hillerødgade 74-76, 2200 København N, Blåmejsevej 2-24, Rørsangervej 1-25 og Vibevej 67-71, 2400 København NV.

## Medlemmer

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

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. 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, overtagelse skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 2. Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3. Generalforsamlingen afgør, om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse samt ejendomsfunktionærer kan blive optaget som medlem.

Stk. 4. Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden jf. dog § 12.

## Indskud, hæftelse og andel

§ 4. For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 200 pr. m<sup>2</sup>, hvori modregnes forudbetalt husleje, depositum og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto. Eventuel difference betales efter retningslinjer fastsat af bestyrelsen.

Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

**§ 5.** Medlemmer hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtelser, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i pengeinstituttet, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**§ 6.** Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

**§ 7.** Andelen i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke anmeldes transport i et provenu ved salg af en andelslejlighed. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-15.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. Bestyrelsen kan pålægge andelsmedlemmer de rimelige udgifter som er forbundet med udstedelsen af et nyt bevis.

### **Boligaftale**

**§ 8.** Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stk. 2. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 3. I tilfælde af restance med betaling af boligafgift eller andre skyldige ydelser til andelsboligforeningen, opkræves et gebyr for tiden kr. 250,00. Gebyret reguleres efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks og i overensstemmelse med lejelovens regler. Gebyret er pligtige pengeydelse.

### **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.

### **Vedligeholdelse mv.**

**§ 10.** Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, dog bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## **Forandringer**

**§ 11.** 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. Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. For visse ombygningsarbejder kan foreningens bestyrelse forlange at tilsyn udføres af en byggesagkyndig efter bestyrelsens nærmere anvisninger.

## **Fremleje mv.**

**§ 12.** En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens forudgående tilladelse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende betingelserne for fremlejemålet.

Stk. 3. En andelshaver kan fremleje sin bolig til sine børn eller børnebørn uden tidsbegrænsning og uden de begrænsninger, som fremgår af § 12 stk. 1-2. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan afvise godkendelse af et sådant fremleje forhold såfremt fremlejetageren ikke er fyldt 18 år. Hvis en andelshaver på grund af denne bestemmelse bliver andelshaver i mere end én andel, vil andelshaveren kun have én stemme. Andelen skal straks overdrages i henhold til § 14, hvis fremleje forholdet ophører

## **Husorden**

**§ 13.** Generalforsamlingen kan fastsætte reglerne for husorden, herunder husdyrhold.

## **Overdragelse af andelen**

**§ 14.** Ønsker andelshaveren at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

- a) Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til andelshaveren i naboledigheden i samme opgang til sammenlægning, såfremt andelshaveren ikke allerede har foretaget sammenlægning med en tilstødende lejlighed, eftersom tilladelse til sammenlægning af mere end 2 oprindelige andele aldrig kan gives.
- c) Til andelshaveren i over eller underliggende lejlighed i samme opgang til sammenlægning, såfremt andelshaveren ikke allerede har foretaget sammenlægning

med en tilstødende lejlighed, eftersom tilladelse til sammenlægning af mere end 2 oprindelige andele aldrig kan gives.

- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.
- e) Andelshavere som er ekskluderet jf. § 23 stk. 1 litra a) til d) mister rettighederne til overdragelse jf. § 14.

### **Overdragelsessummen**

**§ 15.** Ved overdragelsen af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlings beslutning til en af følgende værdier:

a) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

b) Den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien) med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.

Til beløbene under a) og b) lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen. Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 4. Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

**§ 15 a.** Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven og nærværende vedtægts § 7. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligloven § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Sådanne betalinger er pligtig pengeydelse.

Stk. 2. 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 14 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 dennes brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 23 om eksklusion.

Stk. 3. Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 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 de seks foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

**§ 16.** Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Værdiansættelse og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering foretaget af en af bestyrelsen udpeget uvildig og professionel vurderingsmand. Forinden vurderingsmandens gennemgang foranlediger sælger, at der gennemføres syn af el- og vvs-installationer varetaget af autoriserede installatører med henblik på dokumentation af installationernes lovlighed og forsvarlighed, samt registrering af eventuelle fejl og mangler. Pågældende synsrapporter skal forelægges for vurderingsmanden sammen med dokumentation vedrørende eventuelle bygningsændringer eller ombygninger, der kræver anmeldelse, godkendelse eller registrering hos de stedlige bygningsmyndigheder. Eventuelle forhold der kræver lovliggørelse skal udbedres inden overdragelsen eller, såfremt dette ikke er muligt, inden en fastlagt frist. Sælger afholder udgiften til vurderingsmand og øvrige syn. I tilfælde af forhold der ikke er fuldt lovliggjort ved selve overdragelsen, kan bestyrelsen forlange at tilsyn angående lovliggørelsen af udestående forhold udføres af en byggesagkyndig efter bestyrelsens nærmere anvisninger.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt partnerne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Stk. 3. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han derved skal tage hensyn til hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

**§ 17.** Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt om bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelen kan ved tvangssalg overdrages med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6 b, lov 204 af 29.3.2004.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmæglere m.fl., samt refunderer udgifter og betaler

rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller- auktion. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Stk. 3. Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen.

Stk. 4. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5. Overdragelsessummen skal senest to 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 – først afregner provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Der kan ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af salgsprovenu.

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Ved tvangssalg skal bestyrelsen drage omsorg for, at lejligheden udbydes i overensstemmelse med nærværende vedtægts § 14.

**§ 18.** 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 efter reglerne i § 14 og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

**§ 19.** En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## **Dødsfald**

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

Stk. 2. Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefæller, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linje. § 14 stk. 1 og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næst efter 3 månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 18 tilsvarende anvendelse.

## **Samlivsophævelse**

**§ 21.** 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.

Stk. 2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal ægtefællen 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.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## **Opsigelse**

**§ 22.** Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 – 19 om overførsel af andelen.

## **Eksklusion**

**§ 23.** Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans/hendes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt skyldige beløb senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion.
- b) Når medlemmet er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen med tillæg af påkravsgebyr senest 14 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion. Eksklusion kan iværksættes ved manglende berigtigelse af enhver restance overfor foreningen, herunder eksempelvis vedrørende betaling af a conto bidrag, efterbetaling af forbrugsudgifter, gebyrer, pligtige låneydelser, omkostninger m.v.
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed.
- d) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.  
Stk. 2. Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14.  
Stk. 3. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilken foreningen har ydet garanti, dog jf. § 15 a.  
Stk. 4. Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut dog jf. § 15 a.  
Stk. 5. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

## **Generalforsamling**

**§ 24.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Bestyrelsens beretning

- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 4) Forslag.
- 5) Valg af bestyrelsen.
- 6) Valg af kritisk revisor.
- 7) Valg af administrator og revisor.
- 8) Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

**§ 25.** 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.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, herunder begrundede forslag til anden værdiansættelse end den af bestyrelsen foreslåede, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamling har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

**§ 26.** Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst  $\frac{1}{5}$  af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst  $\frac{2}{3}$  af medlemmerne er til stede og med mindst  $\frac{2}{3}$  flertal. Er ikke mindst  $\frac{2}{3}$  af medlemmerne til stede på generalforsamling, men er mindst  $\frac{2}{3}$  af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst  $\frac{2}{3}$  flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med



et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige medlemmer. Er ikke mindst  $\frac{3}{4}$  af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst  $\frac{3}{4}$  af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst  $\frac{3}{4}$  flertal, uanset hvor mange der er mødt.

**§ 27.** Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingen.

### **Bestyrelsen**

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

**§ 29.** Bestyrelsen består af 3 – 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, der ikke er i restance med betaling af boligafgift eller andre skyldige ydelser til andelsforeningen. Der kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanterne vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. 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 en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

**§ 30.** Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling 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.

Stk. 2. Et bestyrelsesmedlem betragtes generelt som inhabil, så længe han/hun er i restance med betaling af boligafgift og andre skyldige ydelser til andelsboligforeningen. I denne periode kan han/hun ikke deltage i bestyrelsesmøder.

Stk. 3. Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Referatet indføres i en protokol, der underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer.

**§ 31.** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

**§ 32.** Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## **Administration**

**§ 33.** Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

## **Regnskab og revision**

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

Stk. 2. Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode, der skal anvendes ved fastsættelse af andelens værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have.

Stk. 3. På den ordinære generalforsamling vælges en kritisk revisor blandt andelshaverne. Denne har til opgave løbende at følge kvartalsopgørelserne fra administrationen, ligesom denne har aktindsigt i alle bestyrelsens økonomiske transaktioner. Ved udsendelse af årsregnskab og på den følgende ordinære generalforsamling fremkommer denne med sin vurdering af årsregnskabet. Den kritiske revisor vælges for et år ad gangen. Stillingen er ulønnet og den kritiske revisor har intet retsligt eller økonomisk ansvar for de af bestyrelsen udførte transaktioner.

Stk. 4. Andelens værdi fastsættes på den ordinære generalforsamling og er gældende fra denne dato og til næste ordinære generalforsamling.

**§ 35.** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne inden kalenderårets udgang samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Senest en måned før den ordinære generalforsamling udsendes forslag til drifts- og likviditetsbudget for det nye regnskabsår til andelshaverne.

## **Opløsning**

**§ 36.** Opløsningen ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 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 andeles størrelse.

*Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 10. juli 1996, på generalforsamling: den 27. april 1998, den 3. februar 2000, den 11. januar 2001, den 30. januar 2002, den 6. februar 2003, den 14. marts 2005 og den 20. september 2005, den 9. marts 2006, den 14. februar 2007, den 29. januar 2008, den 24. februar 2011, den 31. januar 2012, den 29. januar 2013, den 2. maj 2013 tillige med den 23. februar 2016.*