

Indholdsfortegnelse

§ 1 - Navn, hjemsted	2
§ 2 - Foreningens formål	2
§ 3 - Medlemmer	2
§ 4 - Indskud	2
§ 5 - Hæftelse	3
§ 6 - Andel	3
§ 7 - Andelsbevis	3
§ 8 - Boligaftale	3
§ 9 - Boligafgift	4
§ 10 - Vedligeholdelse m.v.	4
§ 11 - Forandringer	4
§ 12 - Fremleje	4
§ 13 - Husorden	4
§ 14 - Overdragelse af andelen	5
§ 15 - Overtagelsessum	6
§ 16 - Forbedringer	7
§ 17 - Fremgangsmåden	8
§ 18 - Overtagelse	9
§ 19 - Deling af andel	9
§ 20 - Dødsfald	9
§ 21 - Samlivsophævelse	9
§ 22 - Opsigelse	10
§ 23 - Eksklusion	10
§ 24 - Generalforsamling	10
§ 25 - Indkaldelse	11
§ 26 - Beslutninger	11
§ 27 - Protokollat	11
§ 28 - Bestyrelsen	12
§ 29 - Konstituering	12
§ 30 - Habilitet	12
§ 31 - Bestyrelsesmøde	12
§ 32 - Fuldmagt	13
§ 33 - Administration	13
§ 34 - Regnskab	13
§ 35 - Revision	13
§ 36 - Opløsning	13

§ 1 - Navn, hjemsted

Foreningens navn er

Andelsboligforeningen Tårnparken, Gyvelvej 10 A-D, 17-27, 29-39, 4000 Roskilde.

Foreningens hjemsted er Roskilde Kommune

§ 2 - Foreningens formål

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommene, matrikel nr. 11 k, 11 l, 11 n, Nymarken, Roskilde jorder.

§ 3 - Medlemmer

Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en lejlighed i foreningens ejendomme, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Stk. 2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort andelshaver. 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 på de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

Stk. 3. 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. 4. Generalforsamlingen afgør om lejere af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, samt ejendomsfunktionæren kan blive optaget som medlem.

Stk. 5. Hvert medlem må kun have brugsret til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jævnfør dog § 12.

§ 4 - Indskud

For beboere der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 35.000,- for et-værelses lejligheder, kr. 57.000,- for to-værelses lejligheder og kr. 91.736,- for fire-værelses lejligheder. Forudbetalt husleje og depositum tilbagebetales medlemmet.

Stk. 2. Ved optagelsen af et nyt medlem, skal der ud over indskud, indbetales et tillægsbeløb,

således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

Stk. 3 Ved sammenlægning af lejligheder i.h.t. § 14 a skal der udover indskud for den lejlighed, der sammenlægges, betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb for den tillagte lejlighed svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for den lejlighed, der tillægges.

§ 5 - Hæftelse

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jævnfør dog stk. 2.

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

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

§ 6 - Andel

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 - Andelsbevis

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21.

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.

§ 8 - Boligaftale

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

generalforsamlingsbeslutninger.

§ 9 - Boligafgift

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

§ 10 - Vedligeholdelse m.v.

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom f.eks. udskiftning af gulvbrætter, køkkenborde, stikkontakter, døre og skabe. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også foranstaltninger mod forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

§ 11 - Forandringer

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringer 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 for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 12 - Fremleje

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Andelshaveren skal ved fremleje dokumentere, at betingelsen for fremleje er opfyldt. Herudover kan en andelshaver kun udleje sin lejlighed med bestyrelsens skriftlige tilladelse.

§ 13 - Husorden

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

Stk. 2. Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 14 - Overdragelse af andelen

En andelshaver, som ønsker at fraflytte sin lejlighed, er 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. Andelen overføres efter 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 er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning, eller til en person, der i mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til den, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen til sammenlægning af lejligheder i.h.t. § 14 stk. 4. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indflytningen i Tårnparken. Sker overdragelsen ikke i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den således ledige lejlighed.
- c) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- d) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.

Stk. 3. Foreningen har pligt til at oprette den i stk. 2 b nævnte venteliste. Listen prioriteres således, at de andelshavere, der har boet i Tårnparken længst, skal have 1. prioritet. Har 2 eller flere andelshavere boet lige længe i Tårnparken, sker den indbyrdes fordeling ved lodtrækning. Det er ancienniteten i Tårnparken og ikke ancienniteten i forhold til det nuværende lejemål, der er gældende.

Stk. 4. Foreningen har pligt til at oprette de i stk. 2 b nævnte ventelister. Listerne prioriteres således, at de andelshavere, der har boet længst i A/B Tårnparken skal have 1. prioritet. Har 2 andelshavere boet lige længe i Tårnparken, sker den indbyrdes fordeling ved lodtrækning. Det er ancienniteten i Tårnparken og ikke ancienniteten i nuværende lejemål, der er gældende.

§14a. Det er under forudsætning af myndighedernes godkendelse tilladt at sammenlægge 2 lejligheder i samme opgang og på samme etage.

Alle indretninger og ændringer i forbindelse med sammenlægningen skal på forhånd godkendes af bestyrelsen og i øvrigt opfylde de i § 11 nævnte betingelser.

Sammenlægningen skal godkendes af myndighederne, herunder også de bygningsmæssige ændringer, der foretages i forbindelse med sammenlægningen.

Udgifter til teknisk bistand, bygningsattest og andet er foreningen uvedkommende og andelshaveren indhenter selv de fornødne godkendelser og tilladelser fra myndighederne.

Stk. 2. Selve den fysiske sammenlægning skal være tilendebragt senest 3 måneder efter bestyrelsens skriftlige tilladelse. Under særlige omstændigheder kan bestyrelsen forlænge fristen med 1 måned ad gangen, dog højst 3 måneder. Andelshaveren skal overfor bestyrelsen kunne bevise, at forsinkelse udelukkende skyldes myndighederne. Forsinkelser af andre årsager er ikke gyldige.

Stk. 3. Såfremt det inden 2 måneder efter bestyrelsens tilladelse til sammenlægning viser, at der ikke kan opnås godkendelse fra myndighederne til sammenlægning, er andelshaveren forpligtet til at sælge sin andel i løbet af 1 måned.

Er betingelserne i stk. 1 og stk. 2 ikke opfyldt inden fristens udløb, overtager foreningen lejligheden og udbetaler, efter eventuel istandsættelse af det overtagne, restbeløbet til andelshaveren.

§ 15 - Overtagelsessum

Ved overtagelse 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 til en af følgende værdier:

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

c) Ejendomsværdien ved den senest almindelige vurdering eller årsvurdering, med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen, og med et procenttillæg til ejendomsværdien for værdistigningen, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

d) Det beløb hvortil vurderingsrådet, ved senest almindelige vurdering, har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregningen efter § 6 A 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 på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to senest almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

Til beløbene under a), c) og d) 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 større 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. Overdragelse i strid med bestemmelserne i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Stk. 5. Erhververen af en beboelseslejlighed kan forlange, at foreningen overfor et pengeinstitut yder garanti for lån til delvis finansiering af overdragelsessummen. Lånet må ikke overstige nogen af følgende værdier:

a) 80 % af det beløb, hvormed overdragelsessummen eksklusiv løse overstiger kr. 20.000,00.

b) Det beløb, hvormed overdragelsessummen eksklusiv løse overstiger værdien af andelen. Lånet skal afvikles over højst 10 år, og dets forrentning må ikke overstige kan forlange, tallets sædvanlige rente på private lån. Afvikling skal ske ved betaling af lige store månedlige ydelser (annuitetslån), eller lige store månedlige afdrag med tillæg af påløbne renter (serielån). Såfremt prisen for forbedringer er mindst kr. 40.000,00 over prisen for andelen, kan bestyrelsen dog forlange, at afviklingen sker som serielån, med mindre afviklingsperioden forkortes væsentligt.

I tilfælde af, at 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 § 23 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på salg af lejligheden er blevet 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 af restancen blev givet, med tillæg af 6 forudgående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 6. Såfremt der samtidig med overdragelsen af andel og lejlighed overdrages løse eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde købet eller retshandelen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

§ 16 - Forbedringer

Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løse på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende 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 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. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. 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 derved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

§ 17 - Fremgangsmåden

Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar andelsboligforeningens *vedtægter* til køberen samt andelsboligforeningens seneste *årsregnskab og budget*, 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 om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat, samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Bestyrelsen skal på begæring være sælgeren behjælpelig med fremskaffelse og formulering af disse oplysninger.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk.3.

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. Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Stk. 6. Snarest muligt og senest 14 dage efter køberens aftale om overtagelse af lejligheden skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden, for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden.

Stk. 7. Såfremt køberen forlanger prisedslag for sådanne mangler kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når der ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået hvem det tilkommer.

§ 18 - Overtagelse

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overtagelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19 - Deling af andel

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, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

§ 20 - Dødsfald

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 han / hun ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen, var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans / hendes død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linie. §14, stk. 1, og § 17 finder tilsvarende anvendelse.

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

§ 21 - Samlivsophævelse

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 husstands- medlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 22 - Opsigelse

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

§ 23 - Eksklusion

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

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldig indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 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 7 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
- 3) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 4) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

Stk. 2. Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

§ 24 - Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes senest fire måneder efter statusdagen, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditets budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen.

- 7) Eventuelt valg af administrator.
- 8) Eventuelt valg af revisor.
- 9) 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 - Indkaldelse

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

Stk. 2. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen, for så vidt angår ekstraordinær generalforsamling senest 4 dage før. 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 generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Et medlem kan møde sammen med en rådgiver, der har taleret.

Stk. 4. Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver, som dog kun kan stemme på en fuldmagt.

§ 26 - Beslutninger

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende, stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Stk. 2. Forslag om vedtægtsændringer, om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, salg af fast ejendom, foreningens opløsning, om nyt indskud, eller iværksættelse af forbedringsarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne er til stede og med mindst $\frac{2}{3}$ flertal. Er der ikke mindst $\frac{2}{3}$ af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, 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.

§ 27 - Protokollat

Bestyrelsen skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af

dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 28 - Bestyrelsen

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

§ 29 - Konstituering

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden ind til næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden, bliver mindre end tre, 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 fratrædte s valgperiode.

§ 30 - Habilitet

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.

Stk. 2. Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31 - Bestyrelsesmøde

Bestyrelsen afholder møder 6-12 gange pr. år eller hvis der foreligger særlig anledning.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

§ 32 - Fuldmagt

Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening samt administrator.

§ 33 - Administration

Generalforsamlingen vælger en advokat som administrator, til at forestå ejendommens almindelige, økonomiske og juridiske forvaltning. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

§ 34 - Regnskab

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 andelenes værdi, samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3. Den på den årlige ordinære generalforsamling fastsatte/vedtagne værdi af andelen skal være gældende indtil næste års ordinære generalforsamling, således at aftaler om andelsoverdragelser, der finder sted imellem 2 ordinære generalforsamlinger, skal ske til den værdi, der er fastsat/vedtaget på den seneste ordinære generalforsamling

Stk. 4. Foreningens regnskabsår er fra den 1.1. til den 31.12. Det første regnskabsår løber fra stiftelsen og til den 31.12.1988.

§ 35 - Revision

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 36 - Opløsning

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 andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 20. juni 1988 og senere ændret på ekstraordinær generalforsamling den 18. juni 2012.

Roskilde d. 2/7 '12
Stine Engstrøm

