

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 1004245

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN TORSTORP II

§ 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen A/B Torstorp II, Taastrup.

Foreningens hjemsted er Høje-Taastrup Kommune.

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 4 ai Torstorp Østerby, Torstrup By, beliggende Olivenlunden 34-110, 2630 Taastrup.

§ 3

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til en bolig og flytter ind i foreningens ejendom jf. dog stk. 2. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

Stk. 2.

Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Stk. 3.

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, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, der opfylder kravene i § 3, stk. 1 og 2. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 20.

Indskud, hæftelse og andel

§ 4

Hvert medlem har ved stiftelsen betalt et indskud svarende til andelens størrelse.

Stk. 2

Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5

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

Stk. 2

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

Stk. 3.

En udtrædende andelshaver eller sammes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud.

Stk. 2.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 14-18. Ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

§ 7

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 2

For andelen udstedes andelsbevis på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis, dog således at andelshaveren afholder omkostningerne hermed.

Boligaftale

§ 8

Ophævet.

Boligafgift

§ 9

Boligafgiftens størrelse, herunder andre pligtige pengeydelse til andelsboligforeningen, fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bemyndige bestyrelsen til efter behov løbende at ændre a/c månedsydelser vedrørende vand, varme og TV/radio.

Stk. 2.

Som pligtig pengeydelse forstås boligafgift, varme- og vandbetaling, antennebidrag, udvendig vedligeholdelsesfond, påkravsgebyr i.h.t. reglerne i lejelovens § 93, stk. 2, rykkergebyrer, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen til enhver tid og inkassoomkostninger på grund af forsinket betaling af pligtige pengeydelse.

Vedligeholdelse m.v.

§ 10

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, det vil sige, at vedligeholdelses- og fornyelsespligten også omfatter nødvendig udskiftning af bygningsdele og tilbehør til boligen, som f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde m.m., idet indvendig vedligeholdelse og fornyelse også omfatter vedligeholdelse og fornyelse af indvendige sider af vinduer, vinduesrammer m.m.. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter således også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Undtaget fra andelshaverens vedligeholdelses- og fornyelsespligt er vedligeholdelse og fornyelse af radiatorer og andre vvs-installationer, rør, faldstammer m.m., idet foreningens fælles vedligeholdelsespligt omfatter dette helt frem til tilslutning til vandhaner og klosetter.

Andelshaverne har pr. 14. maj 2018 forpligtet sig til at deltage i Høje Taastrup Fjernvarmes abonnementsordning, som sørger for service og vedligeholdelse af varme anlæg med unit m.v. i boligen. Ved driftsforstyrrelser skal andelshaveren omgående kontakte varmeværket.

Stk. 2

En andelshaver er også forpligtet til at vedligeholde andre lokaler og områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren såsom redskabsskure, haver og lignende. Hvad angår vedligeholdelsespligt for have henvises til husorden, der fastsætter regler for, hvad vedligeholdelse og fornyelsespligten af haver omfatter. Rengøring af indgangspartier og udestuer påhviler den pågældende andelshaver.

Stk. 3

En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Stk. 4

Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse af bygninger, vinduer udvendigt og fælles anlæg. Vedligeholdelse skal udføres i overensstemmelse med eventuelt fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5

Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist.

Bestyrelsen har med et varsel på otte dage ret til at få eller skaffe sig adgang til en andels-havers bolig for at konstatere, at andelshaverens vedligeholdelsespligt af boligen opfyldes og for at skaffe foreningen adgang til boligen for at gennemføre fælles vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvis gennemførelse kræver adgang til andelshavernes lejligheder.

Hvis andelshaveren uden grund modsætter sig foreningens adgang til boligen, betragtes dette som væsentlig misligholdelse af foreningens vedtægter, hvorfor det kan medføre eksklusion i henhold til reglerne i § 24.

Hvis et medlem ikke udfører den ham/hende påhvilende vedligeholdelsesforpligtelse inden for en af bestyrelsen fastsat frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24.

§ 11

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan føre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen. Inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Stk. 4.

En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabskure eller til at opsætte eller ændre hække, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser eller lokalplan.

Fremleje

§ 12

En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af sin bolig til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

Stk. 2

En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne 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 inden for en begrænset periode på højst to år.

Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen skal nægte godkendelse, hvis antallet af personer over 18 år overstiger antallet af beboelsesrum.

Stk. 3

Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne. Bestyrelsen skal nægte godkendelse, hvis antallet af personer over 18 år overstiger antallet af beboelsesrum.

Husorden

§ 13

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

Stk. 2

Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom de øvrige medlemmer skulle være afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14

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

- a) Til personer, med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, til søskende eller til personer, der i mindst to år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Til andre andelshavere i foreningen, der er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den førstindtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttende andelshaver indstillingsret til den nu ledige bolig, hvis der ikke er interesserede personer indskrevet på ventelisten under litra c.
- c) Til personer, som af andelshavere er indstillet og indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. De, der er først indtegnet på listen, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Der kan opkræves et ventelistegebyr, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen.
- d) Til personer, som er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på venteliste, idet de

ellers kan slettes. Der kan opkræves et ventelistegebyr, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen.

e) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2

Bestyrelsen skal godkende nye andelshavere. Bestyrelsen skal modsætte sig overdragelsen, når det samlede antal personer over 18 år i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum. Såfremt godkendelsen nægtes, skal skriftlig meddelelse herom gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3

Er der en venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden seks uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Stk. 4

En andelshaver har til enhver tid ret til internt at bytte sin andel med en anden andelshaver. I den forbindelse gælder samme overdragelsesregler som ved en hver anden overdragelse og i det hele henvises til reglerne herom.

§ 15

Har andelshaveren ikke inden mindst tre måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14 stk. 1, litra e, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på - dog skal prioriteringsrækkefølgen i § 14 overholdes - hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16

En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst to år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Dødsfald

§ 17

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

Stk. 2

Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3

Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:

- a) Samlever/samleverske, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst seks måneder havde haft fælles husstand med andelshaveren.
- b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død, dog med respekt af prioriteringsrækkefølgen i §14, stk. 1, litra b-e.
- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje samt søskende.

Stk. 4

Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5

Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i måneden, der indtræder næst efter tremånedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 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 bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i de seneste to år før samlivsophævelsen.

Stk. 3

Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller ved overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18 stk. 2 finder § 14, 20-22 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 21 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 21, stk. 3 til 6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse

§ 19

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-23 om overførsel af andel.

Overdragelsessum

§ 20

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen (jf. stk. 3), som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stik. 2, litra a - c. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanligt god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.
- e) Værdien af forbedringer vedrørende have og terrasse m.v. kan ved salg maksimalt ansættes til kr. 70.000. Beløbets størrelse fastsættes i øvrigt af bestyrelsen.

Stk. 2

Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.

Stk. 3

Værdiansættelse og eventuelt fradrag fastsættes efter konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Bestyrelsen kan udpege en sagkyndig til at vurdere og fastsætte prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt vedrørende eventuelle forringelser. Honoraret til den sagkyndige betales af fraflyttende andelshaver og køber med halvdelen hver. Overdragelsesaftale udfærdiges af administrator. Gebyr i denne forbindelse betales af fraflyttende andelshaver og køber med halvdelen hver.

Bestyrelsen kan forlange, at der udføres et el- og vvs-eftersyn ved installatør valgt af bestyrelsen. Udgiften betales af sælger, som får refunderet ½ af udgiften af køber ved salg af andelen. Konstateres der ved disse eftersyn mangelsforhold, påhviler det sælgende andelshaver at udbedre disse inden overtagelsesdatoen.

Stk. 4

Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller 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. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejder herefter 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, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Finansiering af overdragessummen

§ 21

Ophævet.

§ 22

Ophævet.

Fremgangsmåde

§ 23

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, herunder udførte forbedringer og inventar.

Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2

Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af foreningen eller dennes administrator udarbejdet kontrakt. Overdragsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden fire uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

Stk. 4

Overdragessummen skal senest 5 dage efter bestyrelsens godkendelse være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 60 dage før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 dage efter bestyrelsens godkendelse enten deponere købesummen eller stille sædvanlig bankgaranti for denne. Det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningens konto senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, manglende istandsættelse i.h.t. sagkyndig vurdering, efterbetaling af varmeudgifter o.lign.

Overdragelsessum med eventuelt fradrag som ovenfor anført skal tilstræbes afregnet til sælger senest 15 dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen og forudsat, at køber ikke har fremsat mangelindsigelser, jfr. stk. 5.

Stk. 5

Senest 14 dage efter købers overtagelse (evt. nøgleoverdragelse) skal evt. indsigelser vedr. andelsboligens vedligeholdelsestilstand eller forbedringer, inventar og løsøre, fremsættes skriftligt til bestyrelsen og administrator.

Stk. 6

Forlanger køberen 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.

Eksklusion

§ 24

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest tre dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre pligtige ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest tre dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem tilsidesætter husordenens bestemmelser.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
6. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
7. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

8. Når et medlem ikke giver foreningen adgang til lejligheden for udførelse af fælles vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.

Stk. 2

Efter eksklusionen kan bestyrelsen straks disponere over andele og foranledige, at den overdrages i henhold til prioriteringsrækkefølgen i § 14.

Generalforsamling

§ 25

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberegning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Eventuelt.

Stk. 2

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

§ 26

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

Stk. 2

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest otte dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis

det enten er nævnt i indkaldelsen eller hvis andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest fire dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. Revisor og administrator samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede. Generalforsamlingen træffer ligeledes beslutning om andelsværdiernes størrelse indenfor den til enhver tid gældende lovgivning.

Stk. 2

Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud,
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c. Salg af foreningens ejendom eller dele af denne,
- d. Vedtægtsændringer eller
- e. 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, skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antallet af tilstedeværende medlemmer.

§ 28

Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffne beslutninger sendes til andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 29

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

Stk. 2

Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering).

§ 30

Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Formanden vælges hvert andet år af generalforsamlingen. Bestyrelsen konstituerer derudover sig selv. Generalforsamlingen vælger derudover en eller to suppleanter.

Stk. 2

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

Stk. 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen.

Bestyrelsessuppleanter vælges for to år ad gangen.

Stk. 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 tre, indkaldes til 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.

Stk. 5

Hvis formanden fratræder i perioden, kan bestyrelsen konstituere sig selv med ny formand.

§ 31

Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden. Der skal føres referat fra bestyrelsesmøderne.

Stk. 2

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.

§ 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et 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 formanden - eller i dennes forfald - næstformandens stemme udslaget.

§ 33

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen - dette gælder også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jf. § 29 stk. 2.

Administration

§ 34

Bestyrelsen kan ansætte en administrator til at administrere andelsboligforeningen. Bestyrelsen kan ligeledes ansætte en statsautoriseret og/eller registreret revisor.

Bestyrelsen kan kun opsig og ansætte en administrator og revisor på baggrund af en beslutning truffet på en generalforsamling.

Stk. 2

Bortset fra en mindre kassebeholdning, der administreres af foreningens kasserer, skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut eller på girokonto. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte bank- eller girokonto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

Regnskab og revision

§ 35

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

Stk. 2

I forbindelse med fremlæggelsen af årsrapporten stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note i regnskabet.

Stk. 3

Hvert år medtages i resultatfordelingen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter bestyrelsens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedring eller fornyelse. Henlæggelsen fastsættes hvert år af generalforsamlingen efter bestyrelsens indstilling. Det i fonden opgjorte beløb kan ikke medregnes ved beregningen af andelsværdien.

Stk. 4

Regnskabsåret løber fra 1. oktober til 30. september.

§ 36

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

Stk. 2

Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den årlige generalforsamling.

Opløsning

§ 37

Opløsning 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 andelenes størrelse.

Således vedtaget på andelsboligforeningens ekstraordinære generalforsamling den 19. december 2022.

Bestyrelsen:

Jens Ole Korsbæk

Claus Oscar Olin

Ann Gennov

Morten Hvid Linkimer

Frank Dideriksen