

VEDTÆGTER

FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN NØJSOMHEDSVEJ 5

NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

- § 1 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.
- § 2 Foreningens formål er at eje og drive ejendommen, Matr. Nr. 1647 Udenbys Klædebo Kvt., beliggende Nøjsomhedsvej 5, 2100 København Ø.

MEDLEMMER

- § 3 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale den til enhver tid fastsatte overdragelsessum.
- stk. 2* 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 stk. 1. 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 § 22.
- stk. 3* Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- § 4 Ved en senere overdragelse betales en overdragelsessum jf. § 20.
- stk. 2* Procentsats af samlet boligareal:
- Kælderen th. svarende til: 7,00%
 - Kælderen tv. svarende til: 7,70%
 - Lejligheden st. th. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden st. tv. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 1. th. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 1. tv. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 2. th. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 2. tv. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 3. th. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 3. tv. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 4. th. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 4. tv. svarende til: 7,45%
 - Lejligheden 5. th. svarende til: 3,90%
 - Lejligheden 5. tv. svarende til: 3,90%
 - Loftsrum 5. th. svarende til: 1,50%
 - Loftsrum 5. tv. svarende til: 1,50%
- § 5 Et medlem hæfter alene med sin andel af foreningens formue, jvf. § 6.
- stk. 2* For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- stk. 3* Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.
- § 6 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres procentsats af boligareal. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- § 7 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.
- 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.

BOLIGAFTALE

- § 8 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

BOLIGAFGIFT

- § 9 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.
- stk. 2* Boligafgiften betales månedligt forud den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

VEDLIGEHODELSE MV.

- § 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve, køkkenborde, ruder, indvendige dele af vinduer, døre og dørdele. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- stk. 2* Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- stk. 3* Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Omkostningerne hertil sidestilles med betaling af boligafgift.
- stk. 4* Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.
- stk. 5* Det er af generalforsamlingen besluttet, at boligafgiften, der opgøres på baggrund af det af bestyrelsen udarbejdet budget, fordeles efter den i § 4 optegnede fordeling for hver enkelt ejendom i forhold til hele ejendommens budget.
- stk. 6* Andelsboligforeningen har vedligeholdelsen af varmeanlæg, hvorved forstås anlæg, der opvarmer den enkelte andel centralt. Andelsboligforeningen er ansvarlig for varmeanlægget inde i boligen, rørføringen, radiator samt ventiler. Termostater er andelshavers vedligehold.

FORANDRINGER

- § 11 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jvf. dog stk. 2.
- stk. 2* Enhver forandring af boligen skal inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.
- stk. 3* Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- stk. 4* Hvis ovenstående ikke bliver overholdt, kan den siddende bestyrelse fastsætte passende sanktionsmuligheder. Sanktionsmuligheder kunne være afgift til fælleskasse.
- stk. 5* Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

FREMLEJE

- § 12 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- stk. 2* Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

HUSORDEN

§ 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv. jvf. dog stk. 3.

stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold mv. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

stk. 3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

OVERDRAGELSE

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

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

b. Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.

c. Til andelshavere, som skriftligt anmoder bestyrelsen om at overtage den ledige andel. Når bestyrelsen modtager opsigelse af en andel, slås dette op på opslagstavlen. Interesserede andelshavere skal anmode om overtagelse senest én uge efter dette opslag. Såfremt flere andelshavere er interesserede i overtagelse af den ledige andel, prioriteres andelshaverne efter følgende principper:

1. Andelshaverne prioriteres efter den periode, de har ejet deres nuværende andel. Længst tid prioriteres højest.
2. Såfremt der stadig er flere kandidater til den ledige andel, foretager bestyrelsen lodtrækning under påsyn af de implicerede andelshavere.

d. Til børn af nuværende andelshavere, som er blevet 18 år, mens de bor i og stadig bor i ejendommen. Ved flere kandidater prioriteres efter længst egen anciennitet i ejendommen.

e. Til udefrakommende personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Kun personer over 18 år kan indtegnes på listen. Rækkefølgen på listen bestemmes af modtagedatoen for indtegningen. Ansøgning skal dog genfremsendes hvert år, senest den 31/1 for at ansøger beholder sin plads i rækkefølgen. Når en udefrakommende ansøger har afslået en andelsbolig henvist af bestyrelsen to gange, bliver ansøgeren sat nederst på ventelisten. Hvis en udefra kommende ansøger ikke genfremsender en ansøgning inden ovennævnte tidsfrist, bliver ansøgeren slettet af listen.

f. Til personer, som indstilles af andelshaveren. Der må på intet tidspunkt være mere end to andelshavere, der er i nærmeste familie. Ved nærmeste familie forstås familie i 2 led fra andelshaver. Dog kan der altid overdrages egen andel til egne børn.

stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der skal indstilles.

stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

stk. 4 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

§ 15 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 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, hvorefter afregning finder sted som anført i § 22.

§ 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14, stk. 2.

DØDSFALD

§ 17 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til 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, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

- a. Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år 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.
- c. Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

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 den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet.

SAMLIVSOPHÆVELSE

- § 18 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighederne bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at forsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til 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 mindst 2 år før samlivsofhævelsen.

OPSIGELSE

- § 19 Andelshaveren kan opsig boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jævnfør § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-22.

KØBESUM

- § 20 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer.

- Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen benytter § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber til udregning af andelsværdien. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- Såfremt boligens vedligeholdelsestand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisedslag under hensyn hertil.

- 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* Fastsættelse af prisen for forbedringen, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

- stk. 4* Pris for forbedringer, inventar og løsøre, samt tillæg eller nedslag for vedligeholdelsestand, vurderes ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand bekendt med andelsboligforhold, som udpeges af bestyrelsen. Skønsmandens honorar deles ligeligt mellem køber og sælger. Såfremt man som andelshaver har ytret ønske om salg af sin andel, men salget senere opgives, betales hele skønsmandens honorar af den pågældende andelshaver.

- stk. 5* Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsestand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

- stk. 6* Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ud over andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 22 stk. 4.

- stk. 7* Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

ERHVERV

- § 21 Indehaveren af erhvervslejemålene er berettiget til uanset bestemmelserne i § 14 at overdrage andelen i forbindelse med en overdragelse af den samlede erhvervsvirksomhed. Indehaveren af disse andele er ikke berettiget til at beregne en større pris for andelen end angivet i §20, men er dog berettiget til at modtage særskilt vederlag for goodwill. Såfremt indehaveren af erhvervslejlighederne ønsker at afhænde andelen, har andelsboligforeningen dog forkøbsret.

Andelshaverne skal i tilfælde af salg skriftligt meddele bestyrelsen hvilken pris, der kan opnås til anden side og andelsboligforeningen kan inden for en frist af 14 dage skriftligt meddele andelshaveren, at andelsboligforeningen ønsker at overtage andelene på tilsvarende vilkår, som kan opnås til tredjemand, herunder betaling for goodwill.

Såfremt andelsboligforeningen ikke ønsker at erhverve andelene, skal ny andelshaver godkendes af bestyrelsen. Nægtes godkendelse, skal skriftligt begrundelse gives. Bestyrelsen kan nægte at godkende en ny andelshaver, såfremt denne vil anvende lokalerne til mere støjende, lugtende eller på anden måde mere generende erhvervsvirksomhed end den hidtil drevne.

FREMGANGSMÅDE

- § 22 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.
- stk. 2* Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse efter stk. 3.
- stk. 3* Alle vilkår for overdragelse skal godkendes af bestyrelsen.
- stk. 4* Købesummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttede andelshaver. Andelsboligforeningen tilbageholder 5% til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt et depositum til sikring af fraflyttede andelshavers opfyldelse af forpligtigelser i forbindelse med varmeregnskab mv. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt lån, for hvilket andelsboligforeningen har stillet garanti eller kautioneret. Udbetalingen af restbeløbet skal ske tidligst 3 og senest 4 uger efter overtagelsen, såfremt køber ikke indsiges inden 3 uger.
- stk. 5* Købesummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdatoen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- stk. 6* Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- stk. 7* Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren.
- stk. 8* Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.
- stk. 9* Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

EKSKLUSION

- § 23 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- Når et medlem ikke betaler skyldigt overdragelsessum og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.

- e. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - f. Når et medlem misholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - g. Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- stk. 2* Bestyrelsens beslutning efter § 23 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 24 stk. 2.
- stk. 3* Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 22.
- stk. 4* Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 1, litra B, C og E anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- stk. 5* Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 22.

GENERALFORSAMLING

- § 24 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- 1. Valg af dirigent og referent.
 - 2. Godkendelse af indkaldelse og dagsorden.
 - 3. Bestyrelsens beretning.
 - 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
 - 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
 - 6. Indkomne forslag.
 - 7. Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgift.
 - 8. Valg til bestyrelsen.
 - 9. Eventuelt
- stk. 2* Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator, forlanger det med angivelse af dagsorden.
- § 25 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- stk. 2* Forslag (herunder valg af administrator og revisor), som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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 at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen, samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator og revisor, 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, et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.
- § 26 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være tilstede.
- stk. 2* Ved vedtagelse af forslag om:
- a. Ny fordeling af arealprocentsatsen.
 - b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften jf. § 9 eller formuefordelingen jf. § 6.
 - c. Iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 10%.
 - d. Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
 - e. Vedtægtsændringer.
 - f. Foreningens opløsning.

kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne tilstede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 27 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffne beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

BESTYRELSEN

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

§ 29 Bestyrelsen består af 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand og kasserer vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelses medlem kan kun vælges en person fra hver husstand.

stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Formand er på valg i lige år og kasserer i ulige år.

stk. 4 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for en resterende del af den fratrædtes valgperiode. Bestyrelsen kan konstituere sig selv så længe mindst 3 bestyrelsesposter er besat.

stk. 5 Foreningen forpligtes ved sin underskrift af bestyrelsesformand og kasserer i forening. Bestyrelsen kan godkende, at formand, administrator og kasserer kan råde over netbank til foreningens bank-/giro konti. hver for sig.

§ 30 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.

stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 af medlemmerne er tilstede.

stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 32 Foreningen tegnes af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer i forening.

ADMINISTRATION

§ 33 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

stk. 3 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

REGNSKAB OG REVISION

§ 34 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabskik og underskrives af formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer, samt kasserer og en eventuel administrator.

stk. 2 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

stk. 3 Regnskabsåret følger kalenderåret.

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

- stk. 2* Det reviderede, underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 14 dage før den ordinære generalforsamling.

OPLØSNING

§ 36 Opløsning ved likvidation forestås ved 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 andelsprocent.