



VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN BRAHES HUS

§ 1

- Navn og hjemsted** Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Brahes Hus.
- Stk. 2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

- Formål** Stk. 1 Foreningens formål er at eje og drive ejendommen mart. nr. 3422-3429 af Sundbyøster.

§ 3

- Medlemmer** Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og bebor eller som samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i ejendommen, samt betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
- Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

§ 4

- Indskud** Stk. 1 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter §§ 16-17 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

- Hæftelse** Stk. 1 Medlemmer hæfter kun personligt solidarisk for pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

- Stk. 2 Et medlem eller hans bo hæfter efter stk. 1, 1. pkt., indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

- Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres areal. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at der indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi. Ved radikale ændringer kræves enstemmighed.
- Stk. 2 Såfremt foreningen benytter den offentlige ejendomsvurdering som beregningsgrundlag for andelsværdien, og ejendomsværdien falder ved meddelelse efter ordinære generalforsamling, er bestyrelsen bemyndiget til at regulere andelsværdiberegningen uden afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, på basis af den nye ejendomsvurdering eller på basis af indhentet mægler-vurdering med henblik på at holde en stabil kronekurs.

§ 7

- Stk. 1 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. 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.

§ 7 a

- Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade andelsboligen 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.

§ 8

Boligaftale

- Stk. 1 Mellem foreningens bestyrelse og det enkelte medlem, kan oprettes en skriftlig boligaftale. Boligaftalen kan også omfatte pulterrum og kælderrum efter bestyrelsens nærmere fordeling.

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

§ 9

Boligafgift

- Stk. 1 Boligydelsens størrelse for den samlede ejendom fastsættes af generalforsamlingen og fordeles på hver enkelt lejlighed efter lejlighedens bruttoareal.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 3 Boligafgiften betales månedligt 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.

§ 10

Vedligeholdelse

- Stk. 1 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, så som f.eks. udskiftningen af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 2 Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem eller en lejer ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en 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 tid frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes.

§ 11

Forandringer

- Stk. 1 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 Forandringer, som griber ind i de fælles bygningsdele og installationer, skal fremover, inden de bringes til udførelse, godkendes af bestyrelsen, men be-

styrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed og kan kun nægte godkendelse i relevante tilfælde.

I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, kan byggetilladelse desuden kræves forevist, inden arbejdet iværksættes. Efter færdiggørelsen afleveres ibrugtagningstilladelse til bestyrelsen.

- Stk. 3 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 4 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

§ 12

Udlejning

- Stk. 1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ét år, er berettiget til at udleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse.
- Stk. 2 Bestyrelsen kan give tilladelse til en midlertidig udlejning efter § 12, stk. 1, for en tidsbegrænset periode på maksimalt to år, når andelshaver er fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- Stk. 3 Efter ophør af et udlejningsforhold er andelshaveren forpligtet til at bebo andelsboligen i mindst to år, før et nyt udlejningsforhold kan godkendes.
- Stk. 4 Ansøgning om tilladelse til udlejning indsendes til administrator forud for udlejningsforholdets påbegyndelse. Administrator er berettiget til at opkræve et gebyr, der fastsættes efter aftale med bestyrelsen, i forbindelse med ansøgning om udlejning. Ansøgningen vedlægges relevante dokumenter herunder

lejekontrakt til bestyrelsens godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder regler for lejens fastsættelse, overholdes.

- Stk. 5 Udlejning, eller udlån som feriebolig f.eks. via udlejningsfirmaer/udlejningsportaler som Airbnb mm. tillades ikke.

§ 13

Husorden

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.
- Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 14

Administration

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- Stk. 4 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.
- Stk. 5 Bestyrelsen/bestyrelsesmedlemmer kan alene modtage det honorar, som generalforsamlingen har fastsat, og der må ikke udbetales anden form for ydelser, herunder honorar, konsulentløn eller lignende, medmindre det er godkendt af generalforsamlingen.

§ 15

Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel. Andelshaveren bestemmer selv, til hvem andelen skal overdrages.
- Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver, dog kan bestyrelsen kun nægte godkendelse, såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.
- Stk. 2 Andelshavere har fri bytteret indbyrdes. I så fald kræves købesummen ikke deponeret, men berigtiges i øvrigt som nævnt i § 18.
- Stk. 3 Bestyrelsen kan herudover have ansøgere indtegnet på venteliste. Den ansøger, som står øverst på ventelisten, har fortrinsret til andelen, såfremt den tidligere andelshaver ikke selv ønsker at gøre brug af sin fortrinsret eller såfremt at en lejlighed af anden grund bliver ledig. Gebyr for indtegnning på ventelisten kan fastsættes af bestyrelsen.
- Stk. 4 Endvidere kan bestyrelsen have indtegnet en intern venteliste med nuværende andelshavere efter samme retningslinjer. Denne liste har fortrinsret til ledigblevne lejligheder i forhold til den eksterne venteliste, hvorefter foreningen disponerer over den pågældende andelshavers lejlighed. Den interne venteliste respekterer dog under alle omstændigheder den fraflyttende andelshavers overdragelse af sin lejlighed til forældre, børn, børnebørn eller søskende.

§ 16

- Overdragelsessum** Stk. 1 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningen til enhver tid gældende regel herom.

§ 17

- Stk. 1 Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver og efter forhandling med denne. For så vidt angår erhvervslejemål kan medtages goodwill på opgørelsen.
- Stk. 2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke accepterer den af bestyrelsen evt. fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen evt. nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten ved Københavns Byret. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den hidtidige og fremtidige andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderings-

rapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaverne 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 pålægger den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§ 18

Fremgangsmåde

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand.

Stk. 2 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 mv. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger udarbejdet af Erhvervsministeriet, herunder vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger, 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, herunder centrale økonomiske nøgleoplysninger om 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.

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. 3 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.
- Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver, hvis overdrager anmoder herom, 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. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelse til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for overdrager senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 19

- Stk. 1 Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen skat i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen, efter foreningens venteliste, bestemme hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overdragelsen skal ske på, hvorefter afregningen finder sted som anført i § 18.
- Stk. 2 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.

§ 20

- Stk. 1 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem, som har været folkeregistertilmeldt i mindst 1 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 15.

§ 21

- Stk. 1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler 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 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 § 25 om eksklusion.
- Stk. 2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er 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 om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 22

Dødsfald Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle samlever gennem mere end 1 år eller ægtefælle, være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår.

Endvidere har boet ret til at overdrage lejligheden til anden side, dog stadig forudsat bestyrelsens godkendelse, jf. § 15. Overdragelsen skal ske senest 3 måneder efter dødsfaldet, i modsat fald disponerer bestyrelsen over lejligheden i henhold til § 19.

§ 23

Samlivsophævelse Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i andelsboligen i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 23, stk. 2, finder §§ 16-18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 16-18 tilsvarende anvendelse, dog bortset bestemmelserne om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 24

Opsigelse Stk. 1 Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15-20 om overførsel af andel.

§ 25

Eksklusion Stk. 1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, j fr. § 21 stk. 1.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10 stk. 3.

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 15.

Stk. 3 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 § 18.

§ 26

Generalforsamling Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

5. Forslag.

6. Valg.
A) Formand
B) Bestyrelse
C) Suppleant

7. Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:

- A) en generalforsamling,
B) et flertal af bestyrelsens medlemmer,
C) 1/4 af andelshaverne eller

D) administrator,

med angivelse af dagsorden.

§ 27

Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes 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, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt at det tillige er udsendt/ophængt mindst 4 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. 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 andelshaver har en stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til en myndig person. Skriftlig afstemning skal ske, såfremt bestyrelsen eller 1/3 af de stemmeberettigede forlanger det. Afstemning om eksklusion af foreningen skal altid ske ved skriftlig afstemning.

§ 28

- Stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jf. stk. 2., eller beslutninger efter § 6, 2. afsnit. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.
- Stk. 2 Væsentlige beslutninger, det vil sige forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejde eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20 %, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, og på denne kan forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- Stk. 3 Ændringer i vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra kreditorer, overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

§ 29

- Stk. 1 Der tages referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden eller næstformanden.

§ 29 a

- Stk. 1 Al kommunikation mellem foreningen og andelshaverne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.
- Stk. 2 Andelshaverne har pligt til at orientere foreningens administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med andelshaveren. Ved ændringer i andelshaverens elektroniske adresse har andelshaveren pligt til at orientere foreningens administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- Stk. 3 Andelshavere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

§ 30

Bestyrelsen

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige administration og ledelse af foreningen og udfører generalforsamlingens beslutninger. Endvidere vælges 1-2 suppleanter.

§ 31

- Stk. 1 Bestyrelsen består af formanden og 4 menige medlemmer.

Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv som næstformand og sekretær. Der vælges ikke en kasser, idet denne funktion varetages af administrator eller revisor efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Suppleanter kan indkaldes til bestyrelsesmøder dog uden stemmeret.

- Stk. 2 Formanden og ét bestyrelsesmedlem vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

- Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så henholdsvis formanden og et bestyrelsesmedlem afgår ved ordinær generalforsamling det ene år, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer afgår ved ordinær generalforsamling det efterfølgende år.

- Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

- Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

- Stk. 6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 32

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i afgørelsen af en sag, såfremt han eller den person, som han er beslægtet eller besvoret med eller en lignende tilknytning til, kan have væsentlig interesse i sagens afgørelse.

Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder, der godkendes af bestyrelsen på næstkommende bestyrelsesmøde.

Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 33

Stk. 1 Bestyrelsesmøderne indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, eller når et medlem af bestyrelsen anmoder om det.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer, herunder formanden eller næstformanden, er tilstede, evt. ved fuldmagt. Ved stemmelighed er formandens, respektive næstformandens, stemme afgørende. I øvrigt fremgår foreningens tegning af § 35.

§ 34

Revision

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

Stk. 2 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

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

Regnskabsåret er 1. januar til 31. december (kalenderåret).

Stk. 3 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 16. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.

Stk. 4 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 35

Tegning

Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 36

Opløsning

- Stk. 1 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 deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 25. april 2023.