

Normalvedtægt for en privat andelsboligforening

Indledning

Andelsboligloven indeholder kun ganske få bestemmelser, som regulerer forholdet mellem andelsboligforeningen og dens medlemmer. Sådanne bestemmelser findes derimod typisk i foreningens vedtægter.

Efter § 7 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven) udarbejder økonomi- og erhvervsministeren en vejledende normalvedtægt for en andelsboligforening. Det forhold, at normalvedtægten er vejledende, betyder, at det er frivilligt for andelsboligforeningerne, om de vil anvende den eller udarbejde individuelle vedtægter.

Den hidtil gældende normalvedtægt for en privat andelsboligforening er fra 1988. Da lovgivningen på området siden da er ændret adskillige gange, er der behov for en revideret vedtægt. F.eks. er der kommet nye regler, som giver andelshavere mulighed for at pantsætte deres andel.

Normalvedtægten vil kunne anvendes af såvel nye som ældre andelsboligforeninger. De bestemmelser, der er markeret med et (A), vedrører tæt/lav og/eller nyopførte bebyggelser og bestemmelser, der er markeret med et (B), vedrører andelsboligforeninger i eksisterende ejendomme. Der skal vælges enten (A) eller (B) bestemmelser. Bestemmelser uden angivelse af disse bogstaver gælder begge typer af byggeri.

Anvendelse af normalvedtægten besluttet på en generalforsamling. Eksisterende andelsboligforeninger vil kunne ændre vedtægterne til den nye normalvedtægt, hvis der i foreningen træffes beslutning herom efter de i foreningen gældende regler for vedtægtsændringer. Det står den enkelte andelsboligforening frit for, om den vil anvende normalvedtægten i sin helhed eller kun dele heraf. Det er således op til den enkelte forening at vurdere, om der er særlige forhold i foreningen, som nødvendiggør særlige bestemmelser på nogle områder.

Navn, hjemsted og formål

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

§ 2 (A). Foreningens formål er at erhverve, opføre, eje og administrere ejendommen matr. nr. , beliggende

§ 2 (B). Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. , beliggende

Medlemmer

§ 3. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i andelsboligforeningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud eller den aftalte overdragelsessum.

Stk. 2. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 3. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i andelsboligforeningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende og har fået bestyrelsens tilladelse til at fremleje boligen efter vedtægtens § 11.

Stk. 5. Er der fortsat udlejningsboliger i ejendommen og bliver en af disse ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud

§ 4 (A). Indskud udgør et beløb svarende til:

Kr.	for boligtype A
Kr.	for boligtype B
Kr.	for boligtype C

Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 4 (B). Indskud udgør et beløb svarende til kr. pr. fordelings-tal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.

Stk. 2. Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog beboere, der indtræder som medlemmer af andelsboligforeningen ved stiftelsen eller senere, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3. Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den pris, som kan opgøres og godkendes for andelen i andelsboligforeningen efter vedtægtens § 17.

Hæftelse

§ 5. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser ved-rørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. For de lån i realkredit- 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 håndpant i ejer-pantebrev 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. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Andel

§ 6. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes værdi.

Stk.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i denne vedtægt. Tvangsunderhåndssalg skal dog ske med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Stk. 3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Der kan ikke gives transport i et 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 tilgodehavendet efter en overdragelse.

Stk. 4. 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

§ 7. Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

Boligafgift

§ 8. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

Stk. 2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6.

Stk. 3. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse

§ 9. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af udvendige hoved- og bagdøre samt vinduer og andre udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 (A). En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

Stk. 2 (B). En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

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, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Stk. 5. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan an-

delshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Forandringer

§ 10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse 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. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 3. En andelshaver har uanset indholdet af § 10, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Stk. 4. Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.

Fremleje

§ 11. En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter stk. 2 eller 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 forflytelse 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. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

Stk. 3. Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Husorden

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

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

Stk. 3. En andelshaver har altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige andelshavere er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 13. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. En andelshaver må ikke uden ægtefællens/registreret partners samtykke overdrage andelen, såfremt dette vil medføre, at andelsboligen ikke længere kan tjene til fælles bolig. Er ægtefællen/den registrerede partner umyndig, meddeler værgeren samtykke. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og bolig efter stk. 1 skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
- b. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den først tilbydes de personer, som er indtegnet på ventelister i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra b og c, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der fraflytter andelsboligforeningen, jf. denne paragrafs stk. 2, litra d.

- c. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsætte, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
- d. Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3. En andelshaver er dog uden at fraflytte boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med medlemmet. Stk. 1, 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på hvert års ordinære generalforsamling.

Stk. 5. Boligsøgende, som er indtegnet på venteliste, kan efter anmodning få tilsendt ventelisten. Dette kan efter foreningens nærmere bestemmelse enten ske mod fremsendelse af frankeret svarkuvert eller ved oplysning om den boligsøgendes e-mailadresse.

§ 14. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 § 18.

Dødsfald

§ 15. I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

- a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 1 år.
- b. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- c. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- d. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 18.

Samlivsophævelse

§ 16. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partne-re er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes be-stemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte med-lemskab 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 mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk.3. Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 16, stk. 2, finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefæl-les/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 17 og 18 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 18, stk. 3-6, om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen.

Overdragelsessum

§ 17. Prisen for (bolig)andelen, forbedringer, inventar m.v. skal god-kendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bolig-fællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende,

selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelshaver er uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris berettiget til at beregne prisen for andelen i overensstemmelse med reglerne i § 5, stk. 7-9, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelshaveren under byggeriets opførelse og inden overtagedesdagen efter aftale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse.
- 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 usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hen-syn hertil.

Stk. 2. Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk.4. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen 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 overdrageren, erhververen og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parterne. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Fremgangsmåde

§ 18. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelses-aftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan

endvidere forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet standardformular.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal overdrageren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, protokollatet for andelsboligforeningens seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf.

Stk. 3. Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehaver og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Hvis afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 5. Snarest muligt og senest 2 uger efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 3 uger efter overtagelsesdagen. Forlanger erhververen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet 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.

Stk. 6. Udbetaling til sælgeren af restbeløbet, jf. ovenfor, skal ske senest 4 uger efter overtagelsesdagen.

Opsigelse

§ 19. En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførsel af andelen.

Eksklusion

§ 20. I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- a. Når en andelshaver ikke betaler eventuelt skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b. Hvis en andelshaver trods skriftligt påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
- c. Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- d. Hvis en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder gentagne gange gør sig skyldig i overtrædelse af bestemmelser i foreningens husorden.
- e. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen be-tinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f. Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerer til at hæve lejemålet.

Stk. 2. Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 14.

Generalforsamling

§ 21. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordi-nære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelene i andelsboligforeningen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Valg af administrator, hvis foreningen har besluttet at overlade administrationen af andelsboligforeningen til en sådan.
8. Valg af revisor, herunder en eventuel suppleant.

9. Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 22. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 3. 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. 4. Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle/registreret partner eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23. Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra beslutninger som nævnt i stk. 2 og 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

Stk. 2. Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud,
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften,
- c. Iværksættelsen af forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 pct., eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 pct. af den hidtidige boligafgift,

- d. Frigivelse af henlæggelser efter vedtægtens § 31, stk. 4, i det omfang beløbet ikke anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser,
- e. Optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, og
- f. Vedtægtsændringer, jf. dog § 23, stk. 4,

kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

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

Stk. 4. Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret. Ændring af vedtægtens § 23, stk. 4, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 4/5 af mulige ja- og nejstemmer.

§ 24. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelse

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

§ 26. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Stk. 2. Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

Stk. 3. De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

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

Stk. 5. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andels-havere, disses ægtefæller/registrerede partnere samt myndige husstands-medlemmer. 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. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

Stk. 7. Hvis 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 nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som bestyrelsesmedlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2. Der skrives protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet under-skrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

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

§ 28. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes fravær 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.

Tegningsret

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

Administration

§ 30. Generalforsamlingen kan vælge en professionel ejendomsadmini-strator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som admini-

strator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration. Reglerne i 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 kontoen skal der kun kunne foretages hævnning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

Stk. 4. Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

Stk. 5. 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 årsregnskabet.

Regnskab

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

Stk. 2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 18. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

Stk. 3. Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet i henhold til tidligere regler i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4. Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af ge-

neralforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

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

§ 33. Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 34. 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 andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den

I bestyrelsen: