

# VEDTÆGTER

## FOR

### AB SKYDEBANEN

#### § 1.

*Navn, hjemsted og formål:*

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Skydebanen.

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune

**Ingen ændringer**

#### § 2.

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 762-769 + 771-777 + 779 Udenbys Vester Kvarter, beliggende: Skydebanegade 2-50 + 1-31, Istedgade 55-59 og Sdr. Boulevard 26-32.

**Ingen ændringer**

**Eksisterende § 3:**

#### § 3

*Medlemmer:*

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

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.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Hver andelshaver må ikke benytte mere en én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen.

Med erhvervslejerne kan udarbejdes aftaler, hvor vilkårene fastlægges. Bestyrelsen bemyndiges hertil.

### **Ny § 3:**

#### § 3

*Medlemmer:*

Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelle tillæg.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/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.

Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

*(Med erhvervslejerne kan udarbejdes aftaler, hvor vilkårene fastlægges. Bestyrelsen bemyndiges hertil. **Stykket udgår, da det ikke hører hjemme i bestemmelsen om medlemmer.**)*

*Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende efter tilladelse, jf. § 12.*

*Endvidere kan det tillades, at en andelshaver i forbindelse med køb af anden andel i foreningen midlertidigt har to andele. Den andel der er fraflyttet, skal afhændes inden for rimelig tid, idet der henses til eventuel ombygningsperiode for ny andel og salgsperiode for fraflyttet andel.*

*Såfremt en udlejet bolig bliver 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 eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.*

*Eksisterende erhvervsandelshaver er undtaget fra retten og pligten til at bebo andelen. Der kan ikke uden generalforsamlingens samtykke optages erhvervslejere som nye andelshavere.*

### **Eksisterende § 4:**

#### § 4.

Foreløbigt indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, det på udleveret budget angivne beløb. Foreningen er forpligtet til, såfremt der skal lånes til dette

indskud, at stille sikkerhed i form af garanti og pant i ejendommen for disse indskud. Dette gælder for indskud, som indbetales af de lejere, der melder sig ind i foreningen inden skødets underskrift, og kun såfremt de optager lån i den bank foreningen udpeger.

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum eller forbedring af lejligheden, 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 § 24 om eksklusion.

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.

#### **Ny § 4:**

#### § 4.

##### *Indskud:*

*Beboere, der ved stiftelsen indtrådte som andelshavere, har betalt et kontant indskud i henhold til det på stiftelsesbudgettet angivne beløb.*

*Ved optagelse af en ny andelshaver skal der ud over indskud indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 16 godkendes for andel og lejlighed.*

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum eller forbedring af lejligheden, 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 § 24 om eksklusion.

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.

**Eksisterende § 5:**

§ 5.

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

For at opnå byggelån i bank til gennemførelse af den besluttede byfornyelse i A/B Skydebanen - Vest, hæfter foreningens medlemmer - uanset afsnit 1 - personligt, pro rata for dette lån.

Et medlem eller dennes bo hæfter, indtil ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

**Ny § 5:**

§ 5.

*Hæftelse:*

*Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.*

*Såfremt en andelshaver har fået udleveret vaskekort eller lignende, hæfter andelshaveren for forbrug på kortet, uanset om det er blevet misbrugt af andre, indtil andelshaveren har anmodet foreningen om at spærre kortet.*

*Såfremt foreningens forsikring har dækket en skade forvoldt af en andelshaver, kan foreningen stille krav om at andelshaveren dækker foreningens udgift til selvrisiko, hvis andelshaveren har udvist simpel eller grov uagtsomhed eller har handlet forsætligt.*

*En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1, 2 og 3, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.*

**Eksisterende § 6:**

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

**Ny § 6:**

§ 6.

*Andel:*

*Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.*

*For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset til en bolig kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have en boligandel, jf. dog § 3, stk. 2 og 5.*

*Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, 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.*

*Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.*

### **Eksisterende § 7:**

#### § 7.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset til en bolig kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom. En andelshaver kan kun have en boligandel, jf. dog § 3, stk. 2 og 5.

Andelen kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-22, 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.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens regning.

### **§ 7 flyttes til § 6, stk. 2-5:**

### **Eksisterende § 8:**

#### § 8.

#### *Boligaftale:*

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af andelsboligforeningens vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger.

**Ny § 7:**

§ 7.

*Boligaftale:*

*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.*

*En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form. En bolig må således eksempelvis ikke benyttes til dagpleje.*

**Eksisterende § 9:**

§ 9.

*Boligafgift:*

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen.

Ved for sen indbetaling opkræves et rykkergebyr.

**Ny § 8:**

§ 8.

*Boligafgift:*

*Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen. -*

*Ved for sen indbetaling opkræves et rykkergebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.*

**Eksisterende § 10:**

§ 10.

*Vedligeholdelse m.v.:*

Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse. Vedtagelse skal ske med samme flertal som ved vedtægtsændringer og efter samme fremgangsmåde, jfr. § 27. Forbedringer af andelshavernes lejligheder, betales af andelshaverne selv.

"I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et

månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften”

## **Ny § 9:**

### § 9.

*Vedligeholdelse m.v.:*

*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 hoved- og bagdøre samt udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også vedligeholdelse af vinduer, indtil foreningen måtte vedtage at udskifte vinduerne. Endvidere omfatter andelshaverens vedligeholdelsespligt 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, .*

*En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller område, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum eller kælderrum 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.*

*Herudover omfatter en andelshavers vedligeholdelsespligt smøring og justering af altandøre, reparation af slag på rækværk/værn (foreningens Boligkontor anviser egnet lak) og eventuel oliering af altangulv og/eller håndlister.*

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

*Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, altaner, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.*

*De andelshavere som har altan, der betaler et månedligt tillæg til boligafgiften på 20 kr. Beløbet indsættes på en særskilt konto oprettet udelukkende til brug for vedligeholdelse af altanerne. Beløbet kan til enhver tid reguleres af generalforsamlingen. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.*

*Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, jf. § 24.*

## **Eksisterende § 11:**

### § 11.

*Forandringer:*

*Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden, der ikke er til væsentlig gene for andre. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.*

Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.

Installation af vaske- eller opvaskemaskiner skal udføres af autoriserede håndværkere og maskinen skal være forsynet med aquastop.

Ønsker en andelshaver at sammenlægge sin lejlighed med den fraflyttede andelshavers lejlighed og den fraflyttede eller dennes bo samtykker heri, er bestyrelsen berettiget til at godkende sammenlægningen.

Bestyrelsen er tillige berettiget til at tillade at udlejede lejligheder, når disse bliver ledige sammenlægges med andelslejligheder, såfremt andelshaveren ønsker det. (herved bortfalder § 14, 2. afsnit)

I henhold til boligreguleringslovens § 46 er det tilladt at sammenlægge boliger, såfremt den bolig der tilvejebringes ikke får et bruttoareal på mere end 150 m<sup>2</sup>.

Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som sammenlægningen måtte kræve, afholdes af andelshaveren.

#### **Ny § 10:**

#### *§ 10.*

*Forandringer, herunder knopskydning:*

*En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, når forandringerne ikke er til væsentlig gene for andre. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*

*Ønsker en andelshaver at udskifte og eller nedtage den opsatte emhætte, skal dette forinden skriftligt anmeldes til viceværten, der anviser en løsning, herunder hvilken type emhætte, der kan tilkobles foreningens ventilationsanlæg.*

*Installation af vaske- eller opvaskemaskiner skal udføres af autoriserede håndværkere og maskinen skal være forsynet med aquastop.*

*Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 12 og stk. 13 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.*

*For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet*



*umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.*

*Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.*

*Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag.*

*Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 12 måneder, dog minimum ved de seneste 5 handler.*

*Der betales fuld boligafgift for loftsarealet. Boligafgiften for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne. Fuld boligafgift for loftsarealet pålignes fra ibrugtagning, dog senest 12 måneder efter overtagelse af arealet.*

*Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.*

*Alle udgifter, herunder fysiske ændringer som en sammenlægning eller et andet forandringsprojekt måtte kræve, afholdes af den andelshaver, der ønsker at igangsætte projektet. Til sådanne udgifter henregnes eksempelvis alle foreningens udgifter til afklaring af eventuelle krav til projektet, alle udgifter til udførelse af projektet i overensstemmelse med disse krav samt udgifter til godkendelse af det udførte og eventuel indhentelse af dokumentation herfor.*

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

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

## **Eksisterende § 12:**

### § 12.

#### *Udlejning:*

En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.

Udleje af enkeltværelser skal meddeles bestyrelsen.

**Ny § 11:**

## § 11.

*Fremleje:*

*En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst 2 år, kan udleje eller udlåne sin lejlighed i maksimalt 2 år. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde, f.eks. ved dokumenteret studieophold, udstationering eller lignende give dispensation til forlængelse af fremlejeperioden til maksimalt 3 år.*

*Andelshaveren er efter endt fremlejeperiode forpligtet til at bebo sin lejlighed i mindst 2 år førend ny fremlejeperiode kan tillades.*

*Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og andelshaveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille andelsforeningens bestyrelse en kopi af fremlejeaftalen til godkendelse.*

*Udleje af enkeltværelser skal meddeles bestyrelsen.*

**Eksisterende § 13:**

## § 13.

*Husorden:*

Den af generalforsamlingen vedtagne husorden er bindende for alle andelshavere og lejere.

**Ny § 12:**

## § 12.

*Husorden:*

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

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

**Eksisterende § 14:**

## § 14.

Udlejede lejligheder disponerer bestyrelsen over på følgende måde:

Ved opslag bekendtgør bestyrelsen, at der er en ledig lejlighed og at interesserede andelshavere skal melde sig inden en af bestyrelsen angivet frist. Er der flere interesserede har den andelshaver fortrinsret, der har den ældste lejekontrakt eller andelsbevis for den lejlighed andelshaveren flytter fra. Har flere andelshavere samme anciennitet trækkes der lod.

Den lejlighed andelshaveren fraflytter skal så opslås, hvorefter det forholder sig med denne som ovenfor og så fremdeles, indtil ingen andelshaver længere er interesseret.

For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet, hvor det er muligt, inddrages til beboelse (knopskydning). Det er kun muligt at tilkøbe kvadratmeter på arealet umiddelbart over ens lejlighed. Dvs. det er ikke muligt at købe arealet til siderne og ind over andre lejligheder, selvom disse lejligheder ikke har udnyttet loftsarealet.

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.

Andelshaveren der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftsareal, betaler ved inddragelsen af arealet den på en generalforsamling senest godkendte andelskroneværdi pr. kvadratmeter. Bestyrelsen kan meddele et prisnedslag.

Ved fastsættelsen af et eventuelt prisnedslag skal bestyrelsen tage udgangspunkt i den gennemsnitlige prisreduktion i kr. pr. kvadratmeter ved de andelsoverdragelser som er gennemført i foreningen inden for de seneste 3 måneder, dog minimum ved de seneste 5 handler.

Der betales fuld boligafgift for loftsarealet. Boligafgiften for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Der afskrives efter de almindelige retningslinier på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet.

**Eksisterende § 14 udgår. (for så vidt angår ledigblevne lejelejligheder henvises til § 3, stk. 6, for så vidt angår knopskydning henvises til § 10, stk. 4-9)**

**Eksisterende § 15:**

§ 15.

*Overdragelse af andelen:*

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er vedkommende berettiget til frit at overdrage sin andel. Overdragelsen må ikke være i strid med § 21 og 22.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, medmindre der er objektive grunde til ikke at godkende ham.

Tilsvarende gælder, hvis andelshaveren testamenterer sin lejlighed til overtagelse ved dødsfald.

**Ny § 13:**

§ 13.

*Overdragelse af andelen:*

*Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til frit at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen.*

*Endvidere er en andelshaver uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem.*

*Ønsker en erhvervsandelshaver at overdrage sin andel, er han berettiget til frit at overdrage sin andel til en anden, der skal anvende andelen til et af bestyrelsen godkendt formål.. 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.*

## **Eksisterende § 16:**

### § 16.

#### *Overdragelsessum:*

Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen er i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelse med rimelighed kan betinge.

Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelse af værdien af andelen i foreningens formue. Dette gælder også for bestyrelsens salg af udlejede lejligheder.

a. Anskaffelsesprisen.

b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurdering skal foretages af statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

c. Den seneste ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme.

d. Det beløb, hvortil Vurderingsrådet ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter dagældende § 6A i Lov om vurdering af landets faste ejendomme (ejendomsværdien ved sædvanelig prioritering). Beløbet kan forhøjes med indtil 22%. Denne opgørelsesmetode kan ikke anvendes for ejendomme opført efter 31.12.1980. Til de ovenfor anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelse eller vurderingen.

Ved opgørelse af foreningens formue efter litra a og d fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter b og c fratrækkes prioritetsgæld opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, på indeksslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsgæld.

Den del af eventuel indeksslån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag eller ydelsesstøtte, der svarer til den samlede ydelse på indeksslånet i medfør af Lov om sanering, Lov om byfornyelse og boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter ovenstående beregninger.

Har Boligministeriet i henhold til § 56A i Lov om boligbyggeri påbudt en omprioritering af realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring, kan en andelshaver beregne prisen for andelen i foreningens formue uden hensyntagen til forskellen mellem det nye låns pantebrevsgæld og det gamle låns pantebrevsrestgæld, når formuen opgøres efter a.

Til beløbene under a, b, c og d lægges værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Hvert år medtages i 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 generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Andelskronen og værdiansættelsesmetode fastsættes én gang om året på generalforsamlingen i forbindelse med regnskabet godkendelse, og er gældende frem til ny andelskrone vedtages på næste ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen kan bestemme, at andelskronen sættes til en lavere værdi end det er muligt i henhold til ovenstående værdibestemmelser.

#### **Ny § 14:**

#### *§ 14*

*Overdragessum:*

*Prisen for en andel til beboelse skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragessummen skal indbetales til administrators kontor, jfr. § 16, stk. 4, før indflytning i boligen må ske.*

*Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes af generalforsamlingen. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.*

*Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende for boligandelshavere, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere pris.*

#### **Eksisterende § 17:**

#### *§ 17.*

Når der foreligger en kommunalbeslutning om byfornyelse, der omfatter ejendommen, kan en fraflyttende andelshaver ikke længere kræve vederlag for forbedringer, der erstattes af forbedringer udført i henhold til påbudsskrivelsen.

Ved salg anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis der i lejligheden ikke forefindes forbedringer eller lejligheden fremstår i normal vedligeholdelsesstand betales honoraret til vurderingsmanden af andelsboligforeningen.

Såfremt den fraflyttede andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for usædvanlig mangelfuld vedligeholdelsesstand og hærværk, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening skønsmanden. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af

boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

#### **Ny § 15:**

#### *§ 15*

##### *Vurdering af andel:*

*Når en boligandel sættes til salg, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.*

#### **Eksisterende § 18:**

#### *§ 18.*

##### *Fremgangsmåden:*

Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, skal inden aftalens indgåelse til erhververen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget samt en opstilling over, hvorledes prisen beregnes med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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.

Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender 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.

Revisionen skal som note til årsregnskabet oplyse andelenes værdi på statusdagen, beregnet i overensstemmelse med vedtægtens § 16 samt eventuelle vedtægtsbestemmelser om prisfastsættelsen.

## **Ny § 16:**

### **§ 16.**

*A: Fremgangsmåde ved overdragelse af en boligandel:*

*Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber.*

*Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.*

*Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular.*

*Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.*

*Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.*

*Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for aflysning af hæftelser i andelen, betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende.*

*Snarest muligt efter købers overtagelse af boligen skal køber gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelen. Såfremt køber konstaterer mangler, der ikke er omtalt i vurderingsrapporten, skal indsigelser fremsættes over for sælger senest 5 dage efter overtagelsen, med kopi til administrator. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.*

*Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion.*

*B: Fremgangsmåde ved overdragelse af en erhvervsandel:*

*Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.*

*Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.*

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

*Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for aflysning af hæftelser i andelen, betaling af ikke forfalden boligafgift og 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.*

*Administrator er berettiget til at opkræve gebyr hos køber og sælger for sin medvirken ved handlen, herunder udgifter til forespørgsel til andelsboligbogen, vederlag for administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere samt vederlag for medvirken ved tvangssalg eller tvangsauktion.*

## **Ny § 17:**

### **§ 17.**

**Garanti for lån:**

*I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i 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 § 21 om eksklusion.*

*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.*



**Eksisterende § 19:**

§ 19.

Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 og § 18.

**Ny § 18:**

§ 18.

*Ubenyttede boliger:*

*Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16.*

**Eksisterende § 20:**

§ 20.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et familie- og/eller husstandsmedlem. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal være skriftlig begrundet. Alle afslag fra bestyrelsen i henhold til denne og alle andre vedtægtsbestemmelser skal efter opfordring være skriftlige, sagligt korrekte og kan ankes til generalforsamling og domstole.

**Flyttet til § 13, stk. 2.****Eksisterende § 21:**

§ 21.

*Dødsfald:*

Dør andelshaveren, har ægtefællen/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden.

Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 15 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til stk. 1 og stk. 2, skal overdragelsen ske til husstandsmedlem eller slægtning, såfremt en sådan melder sig som interesseret. Bestyrelsen træffer frit beslutning om, hvem der skal have lejligheden blandt de ovenfor nævnte.

**Ny § 19:**

§ 19.

*Dødsfald:*

*Dør andelshaveren, har ægtefællen/samlever ret til at fortsætte medlemskab og beboelse i lejligheden.*

*Såfremt ægtefællen/samlever ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.*

**Eksisterende § 22:**

§ 22.

*Samlivsophævelse:*

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/samlevere er den af parterne, som, efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse, får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

**Ny § 20:**

§ 20.

*Samlivsophævelse:*

*Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere/samlever er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.*

*Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal vedkommendes ægtefælle/registrerede partner/samlever indtræde som medlem. Indtrædes der ikke, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed.*

**Eksisterende § 23:**

§ 23.

*Opsigelse:*

Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 15 – 20 om overførsel af andel, dog skal ved erhvervsandelslejemål evt. modstående aftale respekteres.

**Ny § 21:**

§ 21.

*Opsigelse:*

*En andelshaver kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 – 19 om overførsel af andel.*

**Eksisterende § 24:**

§ 24.

*Eksklusion:*

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve eller opsiges lejemålet.
5. Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.
6. Når et medlem groft generer andre medlemmer eller foreningen.
7. Når et medlem groft overtræder husorden, uden at dette efter lejeloven berettiger til at hæve/opsige.
8. Når et medlem uden tilladelse, eller i strid med lejeloven, ikke bor i lejligheden.
9. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere over lejligheden og afregner efter salg til andelshaveren.

**Ny § 22:**

§ 22.

*Eksklusion:*

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage, efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 17 stk. 1.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
4. Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
5. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
6. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere over andel og bolig og afregner efter salg til andelshaveren, jf. § 16.

#### **Eksisterende § 25:**

§ 25.

*Generalforsamling:*

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
3. Forslag.
4. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
5. Valg af administrator og revisor.
6. Eventuelt.

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

Der udsendes referat af generalforsamlingen. Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets modtagelse.

## **Ny § 23:**

### § 23.

*Generalforsamling:*

*Foreningens højeste 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. *Bestyrelsens beretning.*
3. *Forelæggelse af årsrapporten og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten*
4. *Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.*
5. *Forslag.*
6. *Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.*
7. *Valg af administrator.*
8. *Valg af revisor.*
9. *Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.*

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

*Der udsendes referat af generalforsamlingen. Skriftlige indsigelser mod referatet skal afleveres til bestyrelsen senest 14 dage efter referatets modtagelse.*

## **Eksisterende § 26:**

### § 26.

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

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 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 er kommet til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen. Repræsentanter fra en lovlig valgt Beboerrepræsentation har lov at deltage men uden stemmeret.

Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

**Ny § 24:**

§ 24.

*Indkaldelse mv.:*

*Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med mindst 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 7 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.*

*Foreningens årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vedlægges indkaldelsen.*

*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 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 er kommet til behandling. Bestyrelsen er forpligtet til at sørge for det fornødne.*

*Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle 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.*

*Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.*

**Eksisterende § 27:**

§ 27.

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

Forslag om vedtægtsændringer, væsentlige forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, men ikke 2/3 fremmødte, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

**Ny § 25:**

§ 25.

*Flertal:*

*Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer, væsentlige forbedringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.*

*Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, men ikke 2/3 fremmødte, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.*

**Eksisterende § 28:**

§ 28.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten.

**Udgår (overflødig)****Eksisterende § 29:**

§ 29.

*Bestyrelsen:*

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

Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.

Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.

**Ny § 26 (ingen ændringer i forhold til nuværende § 29):**

§ 26.

*Bestyrelsen:*

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

*Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger og pengeinstitutter med henblik på besparelser i ydelser i forhold til eksisterende lån.*

*Bestyrelsen kan ansætte lønnet medhjælp.*

### **Eksisterende § 30:**

#### § 30.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.

Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges een person fra hver husstand.

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for et år. Genvalg kan finde sted.

Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4 indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges 2 suppleanter for et år ad gangen.

### **Ny § 27:**

#### § 27.

*Valg til bestyrelsen:*

*Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv.*

*Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand.*

*Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.*

*Såfremt antallet af valgte bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 4 indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun frem til næste ordinære generalforsamling. Er der forinden ekstraordinær generalforsamling, sker valget der. Endvidere vælges 2 suppleanter for et år ad gangen.*



**Eksisterende § 31:**

## § 31.

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.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Protokollen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.

**Ny § 28 (ingen ændringer i forhold til nuværende § 31):**

## § 28.

*Bestyrelsens forretningsgang:*

*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.*

*Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.*

*Protokollen underskrives af bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.*

*I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsgang.*

**Eksisterende § 32:**

## § 32.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.

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

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, i tilfælde af dennes fravær, næstformandens stemme afgørende. I mindre hastende tilfælde kan det besluttes at udsætte afgørelsen til næste møde.

Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

**Ny § 29 (ingen ændringer i forhold til nuværende § 32):**

§ 29.

*Bestyrelsesmøder:*

*Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når et medlem af bestyrelsen begærer det.*

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

*Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens, i tilfælde af dennes fravær, næstformandens stemme afgørende. I mindre hastende tilfælde kan det beslutes at udsætte afgørelsen til næste møde.*

*Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.*

**Eksisterende § 33:**

§ 33.

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

**Ny § 30:**

§ 30.

*Administration:*

*Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.*

**Eksisterende § 34:**

§ 34.

*Administration:*

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening.

**Ny § 31:**

§ 31.

*Tegningsret:*

*I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og to bestyrelsesmedlemmer i forening.*

**Eksisterende § 35:**

§ 35.

*Regnskab og revision:*

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.

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

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

**Ny § 32:**

§ 32.

*Regnskab og revision:*

*Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere foreningens regnskab.*

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

*Foreningens regnskabsår er kalenderåret.*

**Eksisterende § 36:**

§ 36.

Det reviderede, underskrevne årsregnskab udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Forslag til drifts- og likviditetsbudget forelægges på generalforsamling.

**Udgår (er flyttet til § 24, stk. 2).**

**Eksisterende § 37:**

§ 37.

*Opløsning:*

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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.

**Ny § 33:**

§ 37.

*Opløsning:*

Eventuel opløsning forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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 stiftende generalforsamling den 24. oktober 1988, med senere ændringer, senest den ...**