

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

med ændringer pr. 30. april 2018

Navn, hjemsted og formål.

§ 1.

Foreningens navn er Andelsboligforeningen LYSHØJGÅRD, VALBY. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2.

Foreningens formål er at erhverve, udleje, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1552 og 1955 Valby, beliggende Lyshøjgårdsvej 59 - 63, Overskousvej 10 - 20 og 9 - 19, Lyshøj Alle 10 - 14 og Bredahlsvej 10 - 20, 2500 Valby, herunder at tilslutte sig bredbåndsnet og lignende eller at erhverve, eje og drive fælles telefoncentral med mulighed for opkobling til elektronisk datakommunikation.

Medlemmer.

§ 3.

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

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

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

Stk. 4. Lejere, der havde brugsret til boliger i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan indbringes for generalforsamling.

Stk. 5. Hver andelshaver må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at bebo denne, jf. dog § 12. medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 6. Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

Indskud, hæftelse og andel.

§ 4.

For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb svarende til kr. 273,23 pr. m² lejet areal. Oversigt herover underskrives af den på den stiftende generalforsamling valgte bestyrelse, og skal løbende ajourføres i nødvendigt omfang. Indskuddet betales kontant, idet dog medlemmerne er berettiget til at modregne, hvad der ved stiftelsen indestår som depositum eller forudbetaling eller på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 20 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5.

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, pro rate for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3. Et medlem eller dets bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen, og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

§ 7.

Andelen kan kun overdrages, eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 - 24. Ved tvangssalg gælder dog de regler, der fremgår af den til enhver tid gældende Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsbolig-foreningslov).

Stk. 2. Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med de regler, der til enhver tid gælder i henhold til Andelsboligforeningsloven. Pantets værdi omfatter andel i foreningens formue samt værdien af forbedringer i lejligheden og det inventar, der er særligt tilpasset eller installeret, jfr. vedtægternes § 20. Andelshaveren skal betale alle omkostninger i forbindelse med pantsætningen, herunder for foreningens lovpåbudte bistand.

Stk. 3. For andelen udstedes på forlangende andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Boligaftale.

§ 8.

Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug m.v.

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

Boligafgift.

§ 9.

Generalforsamlingen fastsætter med bindende virkning for medlemmerne størrelsen af pligtige pengeydelse, herunder boligaftagift, telefonbidrag, netbidrag og lignende, der skal erlægges sammen med boligaftagiften. Generalforsamlingen kan regulere boligaftagiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftagifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 2. Boligaftagiften incl. varme a conto og antennebidrag er forfalden til betaling den første i måneden.

Stk. 3. Ved manglende rettidig betaling af boligaftagift og andre pligtige ydelser til foreningen erlægges ved påkrav et gebyr, jfr. § 24, stk.2.

Stk. 4. Gebyret er pligtig ydelse, og ligestillet med betaling af boligaftagift.

Vedligeholdelse m v.

§ 10.

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Stk. 4. Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, om vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

Forandringer.

§ 11.

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejlighederne.

Stk. 2. Forandringer og installationer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

byggelovgivning og andre offentlige forskrifter.

Stk. 3. Inden forandringer udføres, skal den skriftlig anmeldes til bestyrelsen. Anmeldelsen skal være ledsaget af en kortfattet beskrivelse med nødvendigt tegningsmateriale, om de ønskede forandringer og installationer. Arbejdet kan igangsættes, når bestyrelsen har meddelt, at den ikke har nogen indsigelser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan med den af foreningen benyttede bygningsagkyndige eller arkitekt udarbejde retningslinier for ændringer i lejlighederne, der skal følges af andelshaveren.

Stk. 5. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen, og efterfølgende skal ibrugstagningstilladelse forevises bestyrelsen. Betaling af gebyr påhviler andelshaver. Andelshaver er selv ansvarlig for, at alle forskrifter overholdes.

Stk. 6. Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Stk. 7. Medfører forandringen indgreb på bygning eller dennes installationer, kan bestyrelsen forlange arbejdet udført af ejendommens normalt benyttede håndværker.

Stk. 8. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed.

Regler for erhvervelse af naboledighed.

§ 11 A.

Andelshaver er berettiget til at sammenlægge to enkeltlejligheder til en ny samlet lejlighed. Der kan kun sammenlægges en gang og kun på samme etage.

Stk. 2. Sammenlægning kan kun finde sted efter skriftlig tilladelse fra foreningen og godkendelse fra Københavns Kommune, og kun med den af foreningen benyttede bygningsagkyndige eller arkitekt som tilsynsførende. De nødvendige udgifter til gennembrydning af væg, opmuring af hoveddør samt maling af denne væg på trappen afholdes af andelshaveren.

Stk. 3. Alt arbejde ved sammenlægning skal udføres af de af foreningen normalt benyttede håndværkere. Det gælder arbejder, der gør indgreb i mure, vægge, installationer og lignende.

Stk. 4. Foreningen udarbejder de nærmere retningslinier for sammenlægning, og disse skal følges. I modsat fald kan § 24 tages i anvendelse.

Stk. 5. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed.

Fremleje m.v.

§ 12.

En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen (fremleje eller -lån) til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 - 5.

Stk. 2. En andelshaver, der som medlem har beboet sin bolig i mindst 2 år, er berettiget til at overlade brugen af sin lejlighed i højst 2 år med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på højst 2 år. Fremleje eller -lån kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg.

Stk. 3. Tilladelse efter stk. 2 kan kun opnås, såfremt skriftlig ansøgning er indgivet til bestyrelsen senest 2 måneder før den ønskede fremleje eller det ønskede fremlån skal træde i kraft og såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- a Original skriftlig aftale om fremleje eller -lån, der opbevares hos bestyrelsen, er forelagt bestyrelsen senest 1 måned før det ønskede ikrafttrædelsestidspunkt, og således at det af aftalen fremgår hvem, der skal bebo boligen og betingelserne herfor.
- b Skriftlig tilladelse fra bestyrelsen foreligger, hvorved fremlejebetingelser for fremlejemalet er godkendt, idet tilladelsen vil være betinget af, at vederlag for brugen er moderat.

Stk. 4. Har en andelshaver ikke beboet sin bolig i mindst 2 år, kan bestyrelsen, når særlige grunde foreligger, efter et samlet skøn meddele tilladelse. Fremgangsmåden i stk. 3 skal også i sådanne tilfælde følges.

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Stk. 5. Delvis fremleje eller -lån kan tillades af bestyrelsen efter de betingelser, der følger af den til enhver tid gældende lejelov. Fremgangsmåden i stk. 3 skal også i sådanne tilfælde følges.

Stk. 6 En andelshaver, der har boet i andelslejligheden i mindst 2 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie fritidsformål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for, hvordan underretning skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. Stk. 7.

Stk. 7 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 6.

Stk. 8. Fremleje eller -lån i strid med ovennævnte bestemmelser kan medføre eksklusion efter § 24.

Husorden.

§ 13.

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 2 - 4.

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

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

Stk. 4. Der er total forbud mod reptile husdyr.

Fællesvaskeri.

§ 13 A

Kun beboere af Andelsforeningen Lyshøjgård, samt personer med særlig tilladelse og som udfører servicefunktioner for ejendommen, har adgang og brugsret til foreningens fællesvaskeri.

Stk. 2. Det er bestyrelsen, der fastsætter de nærmere regler for brug af fællesvaskeriet. Herunder åbningstider, vaskepriser mm.

Overdragelse.

§ 14.

Har en andelshaver været medlem og beboet sin lejlighed i mindst 2 år, og ønsker andelshaver at overdrage sin andel, er andelshaver berettiget til frit at overdrage sin andel i henhold til stk. 2, med mindre, der er ønske om sammenlægning fra en omkringliggende lejlighed.

Stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles. Andelshaver, der indstiller, kan ved nægtet godkendelse forlange, at bestyrelsen forelægger spørgsmålet på en af bestyrelsen indkaldt ekstraordinær generalforsamling. Anmodning om ekstraordinær generalforsamling skal forelægges bestyrelsen skriftlig senest 14 dage efter modtagelse af afslag. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest 4 uger efter anmodning.

Stk. 3. Har andelshaver været medlem og beboet lejligheden i mindre end 2 år, og ønsker at overdrage sin andel, kan bestyrelsen forlange at foretage indstilling efter foreningens venteliste.

§ 15.

Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig samt de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16.

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Stk. 2. Overdragelsen sker i øvrigt efter de til enhver tid gældende regler i vedtægterne, herunder om fremgangsmåden.

Stk. 3. Har andelsboligforeningen stillet garanti, skal denne være afløst inden overtagelse kan finde sted, jvf § 21

Dødsfald.

§ 17.

I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

Stk. 2. Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andelen og boligen overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

- a. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- b. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
- c. Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.
- 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 §§ 20 - 23 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 20 og 23 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 23 stk. 5 - 7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Stk. 4. Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelen og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkommende beløb afregnes til boet efter reglerne i § 23.

Samlivsophævelse.

§ 18.

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

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

Stk. 3. Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskabet og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andelen gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til stk. 2 finder §§ 20 - 23 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 20 og 23 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 23 stk. 5 - 7 om betaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Opsigelse.

§ 19.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overførelse af andel.

Overdragelsessum.

§ 20

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

- a. Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære generalforsamling. Andelens pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

- b. Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- d. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2. Hvis, der samtidig med overdragelse af andelen, overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhververen skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen.

Stk. 3 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 4. Fastsættelsen af prisen i henhold til stk. 1, litra d og for forbedringer, inventar og løsøre foretages af skønsmand på grundlag af den opgørelse, der er udarbejdet af fraflyttende andelshaver. Fraflyttende andelshaver og foreningen udpeger fælles skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Andelsbolighavernes Fællesrepræsentation (ABF).

Stk. 5. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaver som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar, der betales af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6. Afregning for salg af andelslejlighed sker altid direkte til overdrager ved fremsendelse af check direkte til overdragere nye adresse.

Stk. 7. Overdrager er pligtig til skriftlig at oplyse sin nye adresse til Andelsboligforeningen Lyshøjgård. Sker dette ikke, indestår beløbet til endelig afregning. Indestående beløb forrentes ikke overfor overdrager.

Stk. 8. Ved fraflytning er foreningen berettiget til at tilbageholde et beløb til dækning af eventuel varmeefterbetaling. Beløbet afregnes med fraflyttede ved normal varmeafregning. Beløbet forrentes ikke overfor fraflyttede. Beløbets størrelse fastsættes af bestyrelsen.

Finansiering af overdragelsessum.

§ 21.

Såfremt foreningen ifølge tidligere gældende bestemmelser i vedtægterne og Andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån i et pengeinstitut til delvis finansiering af overdragelsessummen, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver skriftligt underrette foreningen om restancen.

Stk. 2. Hvis restance ikke er berigtiget efter påkrav, kan andelshaver ekskluderes efter § 24, stk. 1, nr 6.

Stk. 3. Ved afgivelse af påkrav i henhold til stk. 2 gælder § 24, stk. 2.

§ 22.

Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, skal bestyrelsen ikke underrette pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, selvom pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Stk. 2. Der kan ikke gives transport i et fremtidigt provenu. jf § 7.

Fremgangsmåde.

§ 23.

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig salgsaftale. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Aftaleformularen skal være den af bestyrelsen udarbejdede og godkendte salgsaftale.

Stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal senest 3 uger efter aftalen er forelagt denne, meddele om aftalen kan godkendes.

Stk. 4. Er der indgået anden aftale mellem parterne i forbindelse med købet af andelen angående forbedringer, løsøreeffekter eller andre genstande i lejligheden, som ikke fremgår af salgsaftalen, medfører dette, at en sådan aftale er ugyldig.

Stk. 5. Erhververen skal efter bestyrelsens nærmere bestemmelse indbetale overdragelsessummen og eventuelle omkostninger kontant til foreningen eller stille bankgaranti for beløbet. Efter fradrag af foreningens tilgodehavender og af et beløb, der måtte være nødvendig til indfrielse af et garanteret lån, udbetales overdragelsessummen først til eventuelle andre rettighedshavere end overdrageren, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til overdrageren. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et garanteret lån, således at garantien kan frigives. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 6 uger efter overtagelsen med mindre der er gjort skriftlig indsigelse over købsprisen jfr. stk. 6. Indestående beløb i forbindelse med salg forrentes ikke overfor sælger og køber.

Stk. 6. Snarest mulig og inden 2 uger efter køberens 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.

Stk. 7. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, skal bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved et endeligt forlig eller endelig retsafgørelse mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Indestående beløb i forbindelse med salg forrentes ikke overfor sælger og køber.

Stk. 8. Alle omkostninger i forbindelse med overdragelse af andelen betales af fraflyttende andelshaver. Omkostninger omfatter bl.a. vederlag for almindelig ekspedition samt omkostninger i forbindelse med afregning af overdragelsessummen, herunder gebyr og vederlag i anledning af forespørgelse til andelsboligbogen og i anledning af betaling til andre rettighedshavere end overdrageren.

Eksklusion.

§ 24.

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 14 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 eller anden ydelse ligestillet hermed, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 10.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris eller andre vilkår end godkendt af bestyrelsen.
6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har stillet garanti for, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftlig påkrav herom er kommet frem til medlemmet, eller på anden måde har frigjort foreningen for sin garantiforpligtelse.
7. Når et medlem eller dennes husstand ikke selv benytter boligen, jvf. § 3 stk.5.

Stk. 2. For afgivelse af påkrav i henhold til § 24, stk. 1, kan foreningen beregne sig et gebyr svarende til det, der ved manglende betaling af pligtig pengeydelse kan afkræves en lejer i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning. Gebyret er pligtig pengeydelse og manglende betaling deraf kan indebære eksklusion og ophør af brugsret.

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Stk. 3. Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Stk. 4. Alle udgifter i forbindelse med eksklusion afholdes af det ekskluderede medlem ved modregning i det samlede salgsbeløb.

Generalforsamling.

§ 25.

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften samt fastsættelse af øvrige pligtige pengeydelse.
- 5) Valg af revisor.
- 6) Eventuel valg af administrator.
- 7) Forslag.
- 8) Valg til bestyrelse.
- 9) Eventuelt.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26.

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelse eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 3 dage før generalforsamlingen, er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4. Personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5. Hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør samt, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

Stk. 2. Forslag om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte eller repræsenterede for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Stk. 3. Ved salg af fast ejendom eller opløsning skal mindst 3/4 af medlemmerne være til stede.

§ 28.

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Bestyrelse.

§ 29.

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

§ 30.

Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og 3 – 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 2. Samtlige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 3. På hver ordinær generalforsamling i ulige år afgår henholdsvis 4 medlemmer (formanden og 3 medlemmer) og i lige år 3 medlemmer (kasserer og 2 medlemmer).

Stk. 4. Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bor i andelsforeningen. Bestyrelsesmedlemmet skal udtræde såfremt alle betingelser ikke er opfyldt.

Stk. 5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Stk. 6 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 7. Vederlag til bestyrelsen fastsættes hvert år i budgettet.

§ 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.

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

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

§ 32.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes fravær, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans/hendes fravær, næstformandens stemme udslaget.

§ 33.

Foreningen tegnes af formanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration.

§ 34.

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

Stk. 2. Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, efter reglerne i stk. 3-5.

Stk. 3. Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut oprettet i foreningens navn. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto.

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Stk. 4. Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en bestyrelsesansvarforsikring.

Regnskab og revision.

§ 35.

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 34.

Stk. 2. I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, jfr. § 20 stk. 1 litra a. Forslaget anføres som note til regnskabet

Stk. 3. Hvert år medtages som en særlig post i regnskabet et beløb til henlæggelse i en fond, der efter generalforsamlingsbestemmelse kan anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og lignende. Beløbets størrelse fastsættes hvert år på generalforsamlingen. Det beløb, der er opsparet i fonden, kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

Stk. 4. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen i samråd med revisor og er for tiden 1.1. - 31.12.

§ 36.

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

Stk. 2. Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse af den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 37.

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således gældende efter vedtagelse på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 28. januar 2014.

Som dirigent


Patrik Kublinkski

I bestyrelsen


Jørn Hedin


Jørn Lund

Stig Bruun


Karina Linddahl


Thomas Christensen


Jens Reggelsen


Daniel Borgstrøm

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Vedtægtsændringer pr. 1. december 2009

§ 23, stk. 5, 1. og 2. punktum ændret på ekstraordinær generalforsamling 1. december 2009

Vedtægtsændringer pr. 14. juni 2012

§ 9 Stk. 3 ændres 1 og 2 punktum udgår.

Stk. 3. Ved manglende rettidig betaling af boligafgift og andre pligtige ydelser til foreningen erlægges ved påkrav et gebyr, jfr. § 24, stk. 2.

§ 21 Stk. 2 ændres fra....efter § 24 stk. 6 til efter § 24 stk. 1, nr. 6

§ 21 Stk. 3 ændres fra....gælder § 9, stk. 3-4. til § 24, stk. 2.

§ 24 Stk. 1 nr. 1, 2 og 6 ændres fra senest 3 dage til senest 14 dage

§ 24 Nyt stk. 2. For afgivelse af påkrav i henhold til § 24, stk. 1, kan foreningen beregne sig et gebyr svarende til det, der ved manglende betaling af pligtig pengeydelse kan afkræves af en lejer i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning. Gebyret er pligtig pengeydelse og manglende betaling af kan indebære eksklusion og ophør af brugsret.

§ 24 Stk. 2 – 3 bliver stk. 3 – 4

§ 25 Stk. 1, nr. 4...herunder størrelsen af påkravsgebyr i henhold til § 9, stk. 3 udgår

§ 26 Stk. 2 ændres fra 5 dage til 8 dage,

Vedtægtsændringer pr. 28. januar 2014

§ 11 Stk. 3 sidste punktum udgår. Skriftligt svar skal foreligge senest 4 uger efter anmodning.

§ 30 Bestyrelsen består af indtil 7 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.

Stk. 2. Som bestyrelsens medlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlemmer kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to Bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år ad gangen. Genvvalg kan finde sted.

Stk. 4. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

Stk. 5. Vederlag til bestyrelsen fastsættes hvert år i budgettet.

Nyt § 30.

Bestyrelsen består af en formand, en kasserer og 3 – 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Stk. 2. Samtlige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Stk. 3. På hver ordinær generalforsamling i ulige år afgår henholdsvis 4 medlemmer (formanden og 3 medlemmer) og i lige år 3 medlemmer (kasserer og 2 medlemmer).

Stk. 4. Som bestyrelsesmedlemmer kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bor i andelsforeningen. Bestyrelsesmedlemmet skal udtræde såfremt alle betingelser ikke er opfyldt.

Stk. 5 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.

Stk. 6 Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

nyvalg for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Stk. 7. Vederlag til bestyrelsen fastsættes hvert år i budgettet.

§ 34 stk. 4. Bestyrelsen kan af sin midte vælge en kasserer. Udgår

Vedtægtsændringer pr. 30. april 2018

Nyt § 12, stk. 6 og stk. 7

Stk. 6 En andelshaver, der har boet i andelslejligheden i mindst 2 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie fritidsformål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboer i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for, hvordan underretning skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. Stk. 7.

Stk. 7 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 6.

§ 12 Stk. 6 bliver stk. 8