



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
LYBÆKHUS**

§ 1.

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Lybækhus.

§ 2.

Hjemsted

(2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 17-ak, Sundbyøster.

(2.2) Dens hjemsted er København.

§ 3.

(3.1) Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden.

(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver 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 ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 9a.

(3.3) Når 90% af lejerne er medlemmer, bestemmer bestyrelsen, om flere kan optages, og da i hvert enkelt tilfælde på hvilke vilkår.

(3.4) Såfremt et udlejet lejemål bliver ledigt, skal bestyrelsen søge det overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejemålet skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål.

§ 4.

Andelen

(4.1) Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, et beløb svarende til 3 måneders ny leje.

§ 5.

(5.1) For medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, udgør indskuddet, indtil generalforsamlingen måtte fastsætte andet, et beløb svarende til 3 måneders leje med tillæg af, hvad der for lejligheden skulle have været indbetalt som forhøjet boligafgift, såfremt indehaveren fra foreningens stiftelse havde været medlem af denne, og yderligere 10 kr.

pr. måned siden foreningens stiftelse. Herudover skal af senere tiltrædende og også ved overtage af andel indbetales 2 måneders boligafgift.

§ 6.

(6.1) Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

(6.2) Medlemmerne er lodtagne i foreningens formue: Andelene udgør pr. 31/12 1986 de beløb, der fremgår af vedhæftede oversigt. Såfremt formuen opgøres til et større beløb end andelenes samlede værdi i h.t. nævnte oversigt, skal det overskydende beløb fordeles efter fordelingstal, jf. vedhæftede oversigt. Såfremt formuen opgøres til et mindre beløb end andelenes samlede værdi i.h.t. vedhæftede oversigt, foretages fordeling i.h.t. andelene pr. 31/12 1986.

(6.3) Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser over for denne.

§ 7.

(7.1) For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig eller forretningslokale i foreningens ejendom.

(7.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 8 – 10a, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

(7.3) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. 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. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

(7.4) Andelsbeviset skal lyde på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7a

Fremleje

(7a.1) En andelshaver må hverken helt eller delvist overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, med mindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2, stk. 3 og stk. 4.

(7a.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig 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 normalt højst 2 år. Der kan endvidere fremlejes med henblik på afprøvelse af samliv i op til 2 år. Den samlede fremlejeperiode kan dog normalt ikke overstige 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller døds-

fald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(7a.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

(7a.4) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål via airbnb eller lignende portaler. Hver enkelt lejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 6 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af lejer. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder ovennævnte betingelser.

§ 8.

Overdragelse af andelen

(8.1) Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

(8.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og til livsarvinger, selv om de bor andetsteds samt til personer, som af lejlighedens seneste indehaver over for bestyrelsen er anmeldt som berettiget til andel og bolig ved indehaverens død, hvis den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige gældende betingelser for boligret til lejligheden.

(8.3) Den efterladte ægtefælle skal være berettiget til at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed, idet vilkårene for overtagelsen, herunder prisen for overtagelsen af andelen, skal godkendes af bestyrelsen, jf. dog § 9, stk. 2.

(8.4) Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

(8.5) Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i en måned, der indtræder næsteften 3-månedersdagen fra dødsfaldet.

(8.6) Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder evt. istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

§ 9.

(9.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(9.2) Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet efter anciennitet som andelshaver i foreningen på en venteliste hos bestyrelsen, således at den andelshaver, der har længst anciennitet, går forud for de øvrige indtegnede. Når man flytter til en anden andelsbolig i foreningen, regnes ancienniteten fra dette tidspunkt. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

C) Andre, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 9 a.

(9a.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

(9a.2) Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursregulerin-

ger eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

(9a.3) Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver. Foreningen opkræver hos overdrager udgift til eventuelt el-syn og eventuelt vvs-syn.

(9a.4) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(9a.5) Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(9a.6) Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

(9a.7) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

(9a.8) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 10.

(10.1) Som vederlag for overtagelse af andel kan kun godkendes rimelige priser og højst den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelenes pris og prisstigningen fastsættes under hensyntagen til handelsværdien af foreningens ejendom og andre

aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Herudover kan godkendes et passende beløb for eventuel bekostning af forbedringer i lejligheden. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

(10.2) Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb, og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldig, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

(10.3) Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter § 6, stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden til uændret leje og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(10.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Såfremt der opstår uenighed mellem overdragere, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller -nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 10 a.

(10.a.1) 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 § 15 om eksklusion.

(10.a.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen på salg af lejligheden 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 månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 11.

(11.1) Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, tjener sædvanlig lejekontrakt som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

(11.2) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthavernes ret, jf. § 21, stk. 2.

(11.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

(11.4) Boligafgiften betales månedligt den 4. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

(11.5) En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.

(11.6) Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 15.

§ 11a.

(11a.1) Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedrings-arbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet.

(11a.2) Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

§ 12.

Vedligeholdelse

(12.1) 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 vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve (men ikke etageadskillelsen) og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

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

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

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

(12.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 15.

§ 13.

(13.1) Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

(13.2) Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 8, stk. 6, og § 9, stk. 5 fortsat.

§ 14.

(14.1) Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden sættes i normal forsvarlig stand.

(14.2) Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem, jf. § 9, stk. 4.

§ 15.

Misligholdelse

(15.1) Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tilligemed medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

(15.2) Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

(15.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 16.

Anke

(16.1) Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, stk. 2, § 8, stk. 3, § 9, stk. 3 og 4, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 17.

Administrationen

(17.1) Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel, jf. dog § 21, stk. 3.

(17.2) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

(17.3) Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

§ 18.

Revision og regnskab

(18.1) Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1. april til 31. marts, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

(18.2) Som note i regnskabet optages bestyrelsens forslag til de priser og de prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling, jf. § 10, stk. 1.

§ 19.

Generalforsamling

(19.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(19.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. juli med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos foreningen, jf. nærmere § 19 a, kan indkaldelse med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren. Generalforsamlingen vælger dirigenten.

(19.3) Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Årsrapport og revisors påtegning.
3. Overskuddets fordeling.

4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Evt. valg af administrator.
7. Eventuelt.

§ 19 a

(19a.1) Foreningen/bestyrelsen/administrator kan fremsende alle meddelelser, breve og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamling forslag og opkrævninger digitalt, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk. 2. Påkravs-, påbuds- og eksklusionskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

(19a.2) Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen om ændring i oplysningerne.

(19a.3) Dokumenter m.v., som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

(19a.4) Meddelelser og bilag til indkaldelse og bilag til andre dokumenter kan lægges på foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling. For så vidt angår bilag til indkaldelser og andre informationer af væsentlig karakter, kan dette materiale dog kun lægges på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling, hvis det er nævnt i indkaldelsen eller andelshaveren har fået oplysning herom til den i stk. 2 nævnte e-mailadresse/kommunikationsadresse.

(19a.5) Foreningen/bestyrelsen/administrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.

§ 20.

(20.1) 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.

§ 21.

(21.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

(21.2) Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7, stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

(21.3) Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes eller administrator skiftes.

(21.4) Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da for-

slag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

(21.5) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes senest 8 dage inden dennes afholdelse.

(21.6) Indkomne forslag omdeles til medlemmerne senest 4 dage inden generalforsamlingen.

(21.7) 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. Hver andel giver én 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 én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 22.

Bestyrelse

(22.1) Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

(22.1.a) Beslutning om optagelse af realkreditlån kan træffes af bestyrelsen, såfremt lånet er tilbudt til hel eller delvis indfrielse af pantegæld (omprioritering), og medlemmerne ikke hæfter personligt for lånet.

(22.2) Bestyrelsen består af formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Yderligere vælges en suppleant.

(22.3) Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(22.4) Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

(22.5) I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

(22.6) Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring osv. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

(22.7) Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerende skal udleveres til andelshaverne senest 6 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

(22.8) I alle anliggender tegnes foreningen af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening, også ved pantsætning af foreningens ejendom som led i omprioritering, jfr. § 22, stk. 1a, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

(22.9) Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinjer for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor

vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshaverne har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, medmindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

(22.10) Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

§ 23.

(23.1) Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

§ 24.

(24.1) Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andel i foreningens formue.

(24.2) Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 15. december 1963 med ændringer vedtaget på generalforsamling af 30. maj og 12. september 1978, 3. juni 1987, 19. maj 1993, 26. maj 1994, 29. maj 1995, 26. juni 1996, 7. oktober 1997, 19. oktober 1998, 25. oktober 1999, 24. november 2004, 11. januar 2005, 12. august 2005, 7. september 2009, 22. september 2010, 5. juli 2012, 23. august 2012, 20. oktober 2015, 19. november 2015, 16. august 2017, 26. november 2019, 26. september 2022 og 19. juli 2023.

I bestyrelsen:

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Max Marius Dandanell Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lybækhus

Serienummer: b3fed331-d13f-4448-a7c4-3ffddf1cc0df

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-07-08 15:05:12 UTC



Christina Britz Nicolaisen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lybækhus

Serienummer: 9b05053d-f9f4-4ce3-a17c-2a8d18bf95c3

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-07-08 15:33:28 UTC



Lars Bjørn Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Lybækhus

Serienummer: 28b36049-d958-48e8-8dbc-92bd67b5dd34

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-13 12:53:05 UTC



Bjarke Skogstad Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lybækhus

Serienummer: 8976136c-fdc9-4661-9bd4-ab7ece6054c6

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-07-25 10:43:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8DLPc-JBEHC-55S8A-2BVTJ-D27M2-FD4BE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**