

VEDTÆGTER

FOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN

VANLØSEGAARD

VANLØSE

Vedtægterne oprindeligt vedtaget før 1930
revideret og vedtaget på generalforsamlingerne den
23 marts 1930, 8. april 1986, 24. april 1981,
23. april 1992, 2. maj 1994, 6. maj 1997, 25. maj 1998,
27. april 2000, 19. maj 2005, 4. oktober 2021
19. september 2023, **2. juli 2024**

Indholdsfortegnelse

§1	Navn og hjemsted	Side	3
§2	Formål.....	Side	3
§3	Medlemmer	Side	3
§4	Indskud	Side	3
§5	Hæftelse	Side	4
§6	Andel	Side	4
§7	Boligaftale.....	Side	4
§8	Boligafgift.....	Side	5
§9	Vedligeholdelse.....	Side	5
§10	Forandringer.....	Side	6
§11	Fremleje	Side	6
§12	Husorden.....	Side	7
§13	Overdragelse	Side	7
§14	Pris	Side	7
§15	Fremgangsmåde ved overdragelser.....	Side	8
§16	Garanti for lån.....	Side	9
§17	Ubenyttede boliger.....	Side	10
§18	Dødsfald.....	Side	10
§19	Samlivsophævelse.....	Side	11
§20	Opsigelse.....	Side	11
§21	Eksklusion.....	Side	11
§22	Ledige boliger	Side	12
§23	Generalforsamlinger.....	Side	12
§24	Indkaldelse m.v.....	Side	13
§25	Flertal	Side	13
§26	Dirigent m.v.	Side	14
§27	Bestyrelse.....	Side	14
§28	Bestyrelsesmedlemmer	Side	14
§29	Bestyrelsen fortsat.....	Side	15
§30	Tegningsret	Side	16
§31	Administration	Side	16
§32	Regnskab.....	Side	17
§33	Revision	Side	17
§34	Revision, regnskab fortsat.....	Side	17
§35	Opløsning.....	Side	18

§ 1

- Navn og hjemsted** (1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen Vanløsegaard.
- (1.2) Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2

- Formål** (2.1) Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 2495, af Vanløse på god og forsvarlig måde.

§ 3

- Medlemmer** (3.1) Som andelshaver kan, med bestyrelsens godkendelse, optages enhver uberygtet og myndig person, der beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.3) Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- (3.4) Hver andelshaver må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.
- (3.5) 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.

§ 4

- Indskud** (4.1) Indskud udgør et beløb, svarende til det for lejligheden lydende andelsbevis, således som denne er fastsat ved stiftelsen.
- (4.2) Indskuddet skal indbetales på foreningens bankkonto eller ved bankcheck.
- (4.3) 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 § 14 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5

- Hæftelse**
- (5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
 - (5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
 - (5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- Andel**
- (6.1) Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
 - (6.2) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.
 - (6.3) 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.
 - (6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7

- Boligaftale**
- (7.1) 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.
 - (7.2) En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, (ingen eller max 1 ansatte), ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
 - (7.3) En erhvervsandel må udelukkende benyttes til erhverv og ikke til beboelse i nogen form.

§ 8

Boligafgift

- (8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- (8.2) Boligafgifter betales på den af bestyrelsen anviste måde.
- (8.3) Såfremt boligafgift ikke betales rettidigt, fremgår rykkerproceduren som nedenstående, hvor litra A går forud for litra B som går forud for litra C:
 - A) Rykker 1, med gebyr efter lejelovens bestemmelser. Betalingsfrist 5 dage. Sendes ved anbefalet og almindeligt brev.
 - B) Rykker 2, betalingsfrist 3 dage. Sendes ved anbefalet og almindeligt brev.
 - C) Eksklusion efter vedtægternes §21, stk. 1 litra A.
- (8.4) Bestyrelsen kan give henstand i op til én måned, såfremt der foreligger særlige væsentlige grunde.

§ 9

Vedligeholdelse

- (9.1) 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, udvendige døre og gulve. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Jf. det til enhver tid gældende vedligeholdelsesregulativ første gang vedtaget 12. april 1994 kaldet "Regelsæt" for uddybende oplysninger.
- (9.2) 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. Jf. det til enhver tid gældende vedligeholdelsesregulativ første gang vedtaget 12. april 1994 kaldet "Regelsæt" for uddybende oplysninger.
- (9.3) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- (9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg.

- (9.5) 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 og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.
- (9.6) Foreningen afholder alle udgifter ved større indvendige reparationer i anledning af hændelig skade såsom svamp, vandskade, eksplosion, brand eller lignende.
- (9.7) Enhver foranstaltning, som måtte anses for nødvendig eller hensigtsmæssig i anledning af reparation og vedligeholdelse af ejendom eller lejligheder samt nye installationer, er andelshaveren pligtig at finde sig i og kan ikke fordr nogen erstatning for de ulemper, som derved måtte opstå, når det pågældende arbejde udføres med tilbørlig hurtighed og omhu.

§ 10

Forandringer

- (10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen på en af bestyrelsen udarbejdet ansøgningsblanket, senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, 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.
- (10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i foreningens regelsæt, der forefindes på foreningens hjemmeside, byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Generalforsamlingen vedtager alle gældende regelsæt, der er bindende for alle andelshavere.
- (10.3) 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 ibrugtagingsattest forevises.

§ 11

Fremleje

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- (11.2) 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. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

- (11.3) Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen op de af stk. 1 fastsatte betingelser.

§ 12

Husorden

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.
- (12.2) Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13

Overdragelse

- (13.1) Generalforsamlingen vedtager de nærmere regler for indstilling af personer ved overdragelse af andele.

§ 14

Pris

- (14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14.2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:
- A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Der skal tages udgangspunkt i ABL'2 §5 stk. 2 litra B og skal værdifastsættes til maksimal værdi.
 - B) Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - C) Værdien af inventar, der er særskilt 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.
- (14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B - D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes

Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

- (14.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.
- (14.4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget syns- og skønsmand.
- (14.5) Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Praktiserendes Arkitekters Råd. 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 der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.
- (14.6) Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør, anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens elinstallationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til rapporter og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens elinstallationer, foretages af en autoriseret el-installatør og betales af fraflyttende andelshaver (sælger).

§ 15

Fremgangsmåde (15.1)

Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med

specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- (15.2) 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.
- (15.3) Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales ved bankcheck eller på foreningens bankkonto til foreningen, 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.
- (15.4) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- (15.5) Senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. 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.
- (15.6) Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

Garanti for lån

- (16.1) 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 § 21 om eksklusion.

- (16.2) Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

- Ubenyttede boliger**(17.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen iflg. §13, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

§ 18

- Dødsfald**
- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge
- A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 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. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.
- (18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

- (18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen iflg. §13, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19

- Samlivsophævelse** (19.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- (19.2) Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- (19.3) Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

- Opsigelse** (20.1) En andelshaver kan ikke opsiges sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13 - 19 om overførsel af andelen.

§ 21

- Eksklusion** (21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 4.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.

- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
 - E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- (21.2) Andelshaveren kan kræve beslutningen indanket for en ekstraordinær generalforsamling der med simpelt flertal kan vedtage at fastholde eller forkaste bestyrelsens beslutning, dog ikke når eksklusionen skyldes det i §21, stk. 1 litra A og B nævnte tilfælde.
- (21.3) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, som bestemt i § 13.

§ 22

Ledige boliger

- (22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 17, § 18 eller § 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

Generalforsamling

- (23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i april måned med følgende dagsorden:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Valg af stemmetællere.
 - 3) Bestyrelsens beretning.
 - 4) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
 - 5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 - 6) Forslag.
 - 7) Valg af revisor og administrator.

- 8) Valg af bestyrelse og kritisk revisor
- 9) Eventuelt.
- (23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af andelshaverne eller administrator eller i det i §21 stk. 2 og §29 stk. 5 nævnte tilfælde efter begæring af et enkelt medlem forlanger det med angivelse af dagsorden.
- (23.4) På en ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles præcist opgivne emner og kun hvad der har givet anledning til indkaldelsen.

§ 24

- Indkaldelse m.v.**
- (24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 4 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal så vidt som muligt afholdes i Vanløse.
 - (24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest ved udgangen af februar måned. På generalforsamlingen kan kun behandles forslag som er udsendt med indkaldelsen.
 - (24.3) 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) adgangsberettiget 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.
 - (24.4) Hver andel har een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.
 - (24.5) Andelshavere der er i restance har ikke stemmeret på generalforsamlingen, når bestyrelsen senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse med anbefalet brev har oplyst medlemmet dette.
 - (24.6) Indkaldelsen tjener tillige som adgangskort til generalforsamlingen.

§ 25

- Flertal**
- (25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2 - 4. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.
 - (25.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det

indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25% af den hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås simpelt flertal blandt de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny inden 14 dage efter den førstes afholdelse, og denne er da beslutningsdygtig med almindeligt flertal uanset de fremmødtes antal.

- (25.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter personligt.
- (25.4) Forslag om køb og salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny inden 14 dage efter den førstes afholdelse, og denne er da beslutningsdygtig med almindeligt flertal uanset de fremmødtes antal.

§ 26

Dirigent m.v.

- (26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (26.2) Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal omdeles til andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelse

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

§ 28

Bestyrelsesmedlemmer

- (28.1) Bestyrelsen består af formand, kasserer og fem medlemmer, der vælges blandt andelshaverne af generalforsamlingen.
- (28.2) Formanden og kasserer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
- (28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at formanden og to andre medlemmer afgår i lige år, medens kasserer og tre medlemmer afgår de ulige år..

- (28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
- (28.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted. Endvidere henvises til §31, stk. 7.
- (28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand og en sekretær.
- (28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fire, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

- (29.1) 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.
- (29.2) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen på næstkommende bestyrelsesmøde.
- (29.3) Bestyrelsen skal ved sit konstituerende møde udarbejde og underskrive en forretningsorden der beskriver bestyrelsens daglige arbejdsgang. Forretningsordenen skal give mulighed for tilbageholdelse af bestyrelshonorarer såfremt et medlem vurderes ikke at leve op til det pålagte ansvar. Såfremt bestyrelsen ikke kan enes om at udarbejde en forretningsorden på det konstituerende møde, gælder tidligere vedtaget forretningsorden således for den nye bestyrelse. Forretningsordenen for bestyrelsen kan til enhver tid ændres ved almindeligt flertal i bestyrelsen, dog forudsat at samtlige medlemmer er til stede, og får mulighed for at fremsætte sine synspunkter.
- (29.4) Bestyrelsen kan nedsætte udvalg til at varetage særlige opgaver, såsom fællesantenne, fester og lignende. Af udvalgsmedlemmerne skal mindst ét være medlem af bestyrelsen.
- (29.5) Såfremt formanden vurderer, at bestyrelsen ved dens handlinger bringer foreningens eksistens i fare, overtræder foreningens vedtægter eller andre love eller undlader at udføre generalforsamlingens beslutninger, kan formanden på skriftlig motiveret begæring forlange en generalforsamling indkaldt senest 14 dage efter begæringen.

Formanden kan i begæringen helt eller delvist opløse bestyrelsen til valg på generalforsamlingen. En begæring om indkaldelse til generalforsamling har opsættende virkning på bestyrelsens beslutninger.

- (29.6) Bestyrelsen modtager et årligt honorar, der specificeres i særskilt note til årsregnskabet. Honoraret udbetales efter Mønsteroverenskomsten som funktionær uden anciennitet og uden pensions-, ferie- samt andre tillæg.
- (29.7) Bestyrelsen er ikke berettiget til at modtage honorarer eller andre ydelser fra Andelsboligforeningen Vanløsegaard, udover de af generalforsamlingen vedtagne samt i de §29 stk. 6 nævnte honorarer og ydelser. Alle honorarer og ydelser for A/B Vanløsegaard, som ydes bestyrelsen eller dennes nærtstående, skal anføres i særskilt note til årsregnskabet med beskrivelse af honoraret eller ydelsen til det enkelte bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen hæfter for honorarer eller ydelser, der ydes uden generalforsamlingens forudgående godkendelse.

§ 30

- Tegningsret** (30.1) Foreningen tegnes af formanden, kassereren og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

- (31.1) Generalforsamlingen vedtager at et professionelt Administrationsfirma til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om deres opgaver og beføjelser.
- (31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
- (31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller i Girobank, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved underskrift fra formand og kasserer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.
- (31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, er kassereren ansvarlig for bogholderi, opkrævninger,

lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

- (31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.
- (31.6) Bestyrelsen optræder i alle retslige og private forhold som foreningens repræsentanter, og underskriver alle dokumenter, som oprettes med foreningen.
- (31.7) Ingen af ejendommens funktionærer kan være medlem af bestyrelsen

§ 32

Regnskab

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- (32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.
- (32.4) Kasserer forelægger hvert kvartal en oversigt over ind- og udbetalinger i det forløbne kvartal samt kasse- og bankbeholdning. Formanden eller flertallet af bestyrelsen kan til enhver tid kræve en drifts- og likvidopgørelse opgjort af kasserer.
- (32.5) Eventuelt overskud må ikke anvendes til fordeling mellem medlemmerne, men skal anvendes til fremme af foreningens formål efter generalforsamlingens afgørelse.

§ 33

Revision

- (33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- (33.2) Generalforsamlingen vælger desuden for to år ad gangen blandt andelshaverne én eller to kritiske revisorer, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den/de kritiske revisor/revisorer."

§ 34

- (34.1) Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og

likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

Opløsning

- (35.1) Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- (35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.