

§ 1

Navn og hjemsted 1.1 Foreningens navn er **Andelsboligforeningen MALTHESMINDE II**

1.2 Foreningens hjemsted er i Holbæk kommune.

§ 2

Formål

2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr.nr. 10-g og 10-h Kongstrup by, Aagerup sogn, beliggende Malthesminde 2-18 og 22-38, Vippered.

2.2 Endvidere at eje og drive 2/3 af ejendommen matr. nr. 10-f Kongstrup by, Aagerup sogn, hvorpå der er opført fælleshus for nærværende andelsboligforening og for andelsboligforeningen Malthesminde 1, som ejer af den på matr. nr. 10-e Kongstrup by, Aagerup sogn opførte andelsboligbebyggelse, og som ejer 1/3 af nævnte fælleshus.

2.3 Ejerskabet af fælleshuset reguleres af en fælleshuskontrakt, som oprettes mellem ejerne af fælleshuset, og som vil være at tinglyse på den pågældende ejendom.

2.4 Andelsboligforeningen har pligt til at være medlem af "Grundejerforeningen Malthesminde", hvis område udgøres af matr. nr. 10-c Kongstrup by, Aagerup sogn.

2.5 Der meddeles de enkelte andelshavere brugsret over de på vedhæftede rids, udfærdiget af landinspektør Henning Østergaard, Holbæk den 10. sept. 1992, indtegnede opholdsarealer angivet som nr. 2-38, således at hver bolig har en brugsret til hvert opholdsareal svarende til eget bolignummer. Andelsboligforeningens medlemmer har herudover ret til frit at færdes over det indtegnede ikke disponerede areal indenfor den matrikulære enhed, hvor andelsboligbyggelsen er opført. Sådanne arealer udgør hovedsagelig sti- og græsarealer.

2.6 Andelsboligforeningen er berettiget til at indgå aftaler med den anden andelsboligforening eller grundejerforeningen indenfor området vedrørende vedligeholdelse af fællesarealer, indenfor den enkelte andelsboligforenings matrikulære grænse.

§ 3

Medlemmer

3.1 Som andelshaber kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og som behor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuel tillæg.

3.2 Som andelshaber kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion

som ufyldstgjort pantkøber. Denne andelskøber skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen. Frem til det tidspunkt, hvor andelen er videregjort. Denne andelskøber kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3, stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andelen og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

- 3.3 Ved behøvelse forstås, at andelskøberen benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.4 Ved flytte ind i forstås, at andelskøberen tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 3.5 Hver andelskøber må ikke benytte mere end een bolig i foreningen og er forpligtet til at bo på boligen. Medmindre andelskøberen er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflytelse eller lignende.

§ 4

- 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til:

Kr. 132.536	for bolig nr. 2, 10, 22 og 30
Kr. 112.835	for bolig nr. 4, 8, 24 og 28
Kr. 171.939	for bolig nr. 6, 18, 26 og 38
Kr. 159.402	for bolig nr. 12 og 32
Kr. 134.327	for bolig nr. 14 og 34
Kr. 197.013	for bolig nr. 16 og 36
Kr. 2.650.724	I alt

- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

§ 5

- 5.1 Andelskøberne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.
- 5.2 For de lån i kreditorforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelskøberne uanset stk. personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- 5.3 En frafældende andelskøber eller andelskøberens bo hæfter for

forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelskøber har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- Andel
- 6.1 Andelskøberne 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. 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 andelskøberen til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelskøberen betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsafølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelskøberen betaler for eventuelt vurdering af forbedringer m.v..

- 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

- 7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelskøber oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v..
- 7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

- 8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelskøbere af generalforsamlingen.
- 8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:
- A. Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til:
- renter og afdrag på lån,
 - ejendomsskatter,
 - forsikringer,
- fordeles i samme forhold som andelskøbernes andel i foreningens formue jfr. § 6

B. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

- 8.3 Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkrævsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.
- 8.4 For så vidt angår forhøjelse af boligafgiften, som følge af indeksreguleringen af Andelsboligforeningens pantgæld til kreditforening, er Andelsboligforeningens bestyrelse dog til enhver tid berettiget til at forhøje boligafgiften.
- 8.5 Bestyrelsen bemyndiges til at forlænge et efter forholdene passende beløb indbetalt af beboere, som ikke aktivt deltager i fællesarbejde i forbindelse med løbende vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Beløbet for det kommende driftsår fastsættes af generalforsamlingen på grundlag af forslag fra bestyrelsen. Beløbet forfalder til betaling i 2 rater, pr. 1. maj og 1. november.

§ 9

Vedligeholdelse

9.1 En andelslshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen. En andelslshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve, køkkendørre og gasfyur. En andelslshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og alder.

9.2 En andelslshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde det til boligen knyttede haveareal. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af havearealet og for fælles eller egne hegn.

9.3 En andelslshaver har desuden pligt til at foretage andre nødvendige eller nødvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelslshaverne.

9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og udhuse samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

9.5 Såfremt en andelslshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelslshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 21.

§ 10

Forandringer

10.1 En andelslshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, 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 uberegtiget.

10.2 Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede, kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdsudførelse jf. stk. 3 og stk. 4 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i foreningen.

10.3 En andelslshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller af udhuse eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejds iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelslshavers interesser.

10.4 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i bygge Lovgivningen, Lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

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

§ 11

Fremleje

11.1 En andelslshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

11.2 En andelslshaver er, når han har boet i boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelslshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studie-ophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forlyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter framynding eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelslshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelslshaveren bo i boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

11.3 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af

den fastsatte betingelser.

§ 12

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

13.1 Ønsker en andelskøber at frflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der beboder eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelskøber, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedensstående rækkefølge:

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

B. Andre andelskøbere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberentigede andelskøbers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B og C, og derefter til den person, der indstilles af den andelskøber, der flytter ud af andelsboligforeningen jf., denne paragrafs stk. 2 litra D.

C. Andre personer, der er indtegnet på en venteliste/interesseliste hos bestyrelsen, såfremt en sådan liste forefindes. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten/interesselisten.

D. Andre, der indstilles af den frøflyttende andelskøber.

13.3 Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i § 13, stk. 2, litra A, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af

prisen er mere end 15 % af den udbudte lovlige pris, eksklusiv lønser. De indtegnede på ventelisterne efter § 13, stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejlighedden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14

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 nedensstående 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. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende værdier:

- a. Anskaffelsesprisen
- b. Handelsværdien som udlejningsejendom, under forudsætning af, at køber overtager de indstående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- c. Den seneste ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdi) med eventuel regulering efter § 2 A i "Lov om vurdering af landets faste ejendomme." Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på andelsboligforeningens ejendom efter kursværdi.

Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En andelskøber er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt jfr. andelsboligforeningslovens regler herom. 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.

B. Værdien af forbedringer, jfr. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Såfremt andelskøberen under byggenets opførelse og inden overtagel-

sesdagen efter altale har betalt særskilt forhøjet vederlag for installationer, såsom køkken, skabe og fliser, opgøres og afskrives det særskilt betalte vederlag som ovenfor anført.

- C. Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til boligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse, og omfatter kun fliser/terrasse.
- D. Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- E. Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslæg under hensyn hertil.
- 14.2. Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-E 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.
- a. Boligen skal afleveres i ryddet og almindelig ren gjort stand.
- b. Standardkomfur med 4 kogeplader og oven samt emhætte skal findes i boligen i brugbar stand ved overtagelsen. Ligeledes skal der, hvor der ikke er parketgulve, være væg-til-væg tæppe.
- 14.3. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden rejsandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller rejsandelen. 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 udført af den fraflyttende andelslshaver. Dokumentation for anskaffelsespris bør denne grundlag for opgørelsen.
- 14.5. Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslæg 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 udføre en vurderingsrapport, hvor prisbestyringen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmandens fastsættelse selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15

Fremgangsmåde

- 15.1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overtagelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægt, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overtagelsessummens beregning med specificering af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslæg for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gives 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, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsrådgiver m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller auktion.
- 15.3. Overtagelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overtagelsesafteale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 15.4. Andelsboligforeningen afregner, efter fradrag af sine tilgodehavender, provenuet først til eventuelle retighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelslshaver.
- 15.5. Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelslshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og lignende. Endvidere er foreningen berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Ved enhver overdragelse tilbageholdes således min. 10% af overdragelsessummen til dækning af de ovennævnte evt. krav.
- 15.6. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor 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.

15.7 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 15 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

16.1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægternes 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 brugstret 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 andelslshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelse herom, bestemmer bestyrelsen, 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 andelslshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og behøvelse af boligen.

18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af næstmænte, idet der gives fortrinnsret i den nævnte rækkefølge

A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den

afdøde mindst 3 måneder.

B. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C. Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 6 måneder.

D. Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Lithververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3 Ved dødsbouts overtagelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

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

§ 19

Samlivsophævelse 19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefælle/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og behøvelse 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 andelslshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

19.3 Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og behøvelse af boligen skal begge ægtefælle/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skiftic eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19 stk. 2 finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælle/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15 stk. 3-7 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelslshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengestitut.

§ 20

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

§ 21

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 eventuel resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
- B. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og udløber af en fastsat frist, jfr. § 9.
- C. Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- D. Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E. Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at opløse lejemålet.

21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og hollig, og der forholdsvis som bestemt i § 17.

§ 22

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en hollig, og 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 § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidat indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage holligen.

§ 23

Generalforsamling 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2 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 årsrapport og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse (Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen)
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5 Forslag
- 6 Valg til bestyrelsen:
 - a. Bestyrelsesformand
 - b. Øvrige medlemmer
 - c. Suppleanter
- 7 Valg af revisor
- 8 Beslutning om, og eventuelt valg af administrator.
- 9 Eventuelt

23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være for- manden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

24.4 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. Det(n) adgangsberettigede kan ledes 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.

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

§ 25

Flertal

25.1 Generalforsamlingen træffer 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:

- a. Vedtægtsændringer
- b. Nyt indskud
- c. Regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften
- d. Iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årig kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 2,5%
- e. Henlægelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 2,5% af den hidtidige boligafgift.

f. Optagelse af afdragsfrie lån, nedspæringslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer.

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

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

25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget så endeligt vedtages med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 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 tilstilles 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 en formand og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

28.2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Valget foregår på de lige årstal.

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

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, disse ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der behor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

28.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

28.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fra træder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fra træden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fra træden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

Møder 29.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er bestyret eller besvoret med eller har

- lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

- Tegningsret**
- 30.1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

- Administration**
- 31.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionforsikring til som administrator af foresat ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans 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 et bestyrelsesmedlem, max kr. 1.000,-, skal foreningens midler indsettes på foreningens konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne disponeres af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen skal ske direkte til en sådan konto.

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

- 31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigeltesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32

- Regnskab**
- 32.1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabspraksis og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

- 32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for uden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til årsrapporten.

- 32.3 Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

- 32.4 Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til hensættelse på en konto i foreningens regnskab. Beløbet kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 33

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

§ 34

- 34.1 Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget sendes 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.

Således vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 22. februar 2011.

I bestyrelsen:

 Birgitte Jönsson
 Anni Jespersen
 Jørgen Vest-Jørgen

Andelsboligforeningen MALTHESMINDE II. Vedtægt af 22. februar 2011.

Tillæg til foreningens vedtægt af 22. februar 2011.

Med tilføjelser, som vedtaget på generalforsamling den 23. april 2013.

§ 15

Fremgangsmåde

- 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 ekstern byggesagkyndig ved besigtigelse/gennemgang af boligens stand, forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., 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.

§ 31

Administration

- 31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
Bestyrelsen bemyndiges til i særlige tilfælde at anvende advokatbistand.
Den berørte andelshaver refunderer foreningens udgift.

Vipperød, den 13. maj 2013.

I bestyrelsen:

Jørgen Vest-Jønsen

Annie Jespersen

Mogens Borum