

VEDTÆGTER FOR A/B LYKSBOG

§ 1 – Navn og hjemsted

- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Lyksborg.
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 – Formål

- Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 cy Utterslev, beliggende Svanevej 25-27/Falkevej 11, 2400 København NV.

§ 3 – Medlemmer

- Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erklærer det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bo i lejligheden, jf. dog § 11 (Fremleje) samt §13, stk. 2B (Overdragelse)
- Stk. 2 Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optaget som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4 – Indskud

- Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til 20,83 kr./m² + 15.000 kr. således, som dette er fastsat ved stiftelsen.
- Stk. 2 Indskuddet skal betales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto og få udstedt gældsbevis på indskuddet.
- Stk. 3 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb således, at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 (Købesum) godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 – Hæftelse

- Stk. 1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 – Andel

- Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes areal.
- Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.
- Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, hvorpå det skal angives, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 – Boligaftale

- Stk. 1 Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedsens brug med videre. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 8 – Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal.

§ 9 – Vedligeholdelse

- Stk. 1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inklusive afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde, herunder har andelshaveren pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering.
- Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- Stk. 3 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelserne ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Omkostningerne hertil sidestilles med betaling af boligafgift.

Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamlingen eller bestyrelsen.

§ 10 – Forandringer

Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2 Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 3 Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

§ 11 – Fremleje

Stk. 1 En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne herfor.

§ 12 – Husorden, pligtarbejde

Stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, dog fortrinsvis på de ordinære generalforsamlinger, ved almindeligt flertal fastsætte bindende regler for husorden, herunder husdyrhold og pligtarbejder, herunder såvel enkeltstående større arbejdsopgaver, som kan udføres af andelshaverne i fællesskab som faste turnusordninger vedrørende trappevask, gådrengøring m.v.

Stk. 2 Ved gentagne alvorlige brud på husordenen vil bestyrelsen give skriftlig advarsel til andelshaver. Ved 3 eller flere advarsler inden for eet år kan bestyrelsen skride til eksklusion af andelshaver i henhold til § 21, stk. 1, litra D (Opsigelse).

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver at deltage i fuldt omfang i det af generalforsamlingen vedtagne pligtarbejde, betales til foreningen et af generalforsamlingen fastsat beløb. Beløbets størrelse kan variere i overensstemmelse med typen af pligtarbejde samt forsømmelsens omfang. Således kan generalforsamlingen fastsætte en tarif for trappevask, en for gådrengøring, en for projektarbejde/arbejdsweekend osv.

Stk. 4 Bestemmelser om husdyrhold med videre kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Stk. 5 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13 – Overdragelse

Stk. 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.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) En anden andelshaver i foreningen, som enten ønsker at købe andelsboligen og frigøre sin egen eller ønsker, efter betingelserne i § 14, at gøre brug af muligheden for sammenlægning eller arealoverførsel. I forbindelse med intern handel, er der en frist på 3 mdr. på salg af andelen, således at andelshaveren ikke ud over denne frist ejer 2 andele. Den andelsbolig der friføres, skal herefter udbydes iht. Til § 13, stk. 2.

B) 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.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, 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 indtegning, 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) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Hvis fortrinsretten jf. litra A ikke benyttes bekendtgøres salget af lejligheden ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 14 dage til at meddele, at de ønsker at sammenlægge, arealoverføre eller købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesserede, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Ved arealoverførsel til flere andelsboliger beslutter andelshaveren med længst anciennitet, hvordan arealerne skal overføres.

Stk. 4 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

§ 14 – Arealoverførsel og sammenlægning af andelsboliger

Stk. 1 Det er tilladt at overføre arealer fra en andelsbolig til en anden andelsbolig, herunder overførsel af areal til flere andre andelsboliger, og at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig.

Stk. 2 Ved overførsel skal følgende betingelser være opfyldt:

A) Samtlige udgifter i forbindelse med overførslen skal afholdes af erhvervende andelshaver(e).

B) Erhververen skal sende ansøgning til kommunen om samtykke til at overføre areal fra en andelsbolig til den anden andelsbolig eller de andre andelsboliger senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.

C) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af arealet. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.

D) Der må alene være et køkken og en elmåler i hver lejlighed. Yderligere køkken og måler skal nedlægges.

E) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen

ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

- F) Kommunens/byggemyndighedens krav skal der ud over overholdes, herunder blandt andet i forhold brandsikring og lydsikring.
- G) Andelsindskuddet (fordelingstallet) i den andelsbolig, hvorfra arealet overføres, fordeles forholdsmæssigt på det overdragne areal og det tilbageværende areal efter opmåling fra landinspektør, landmåler eller lignende. Huslejen, fratrukket den del, der vedrører en evt. altan, fordeles på samme måde forholdsmæssigt. Den fratrukne andel af huslejen tillægges herefter den, der sluttelig har adgang til altanen.
- H) En andelshaver der har fået overført et areal, kan råde over det overførte areal i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.
- I) Hvis der arealoverføres til flere andelsboliger, er det den andel med flest kvadratmeter, der har ret til at benytte to loftsrum.

Stk. 3

Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:

- A) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
- B) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
- C) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
- D) Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
- E) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
- F) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.
- G) En andelshaver der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

§ 15 – Købesum

Stk. 1

Prisen for en andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb

opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af regler i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Andelsværdien kan ikke andrage mindre end den på andelsbeviset lydende svarende til en minimal andelskrone på 1,00.

B) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af værdi af eget arbejde og med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris med tillæg af værdi af eget arbejde og med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Vederlaget fastsættes af en af bestyrelsen udpeget uvildig vurderingsmand, som er bekendt med andelsboligforhold, gældende love og regler etc. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget uvildig vurderingsmand, som er bekendt med andelsboligforhold, gældende love og regler, etc. Honorar til vurderingsmanden betales af køber.

Honorar til administrator betales ligeledes af køber.

Stk. 4 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen og vurderingsmanden fastsatte pristillæg eller nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ud over andelsværdien ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelsen foretages i øvrigt jf. § 16, stk. 3 (Fremgangsmåde).

§ 16 – Fremgangsmåde

Stk. 1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden

aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- Stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, og overdragelsen skal oprettes på en standardformular.
- Stk. 3 Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen senest på overtagelsesdagen. Foreningen udbetaler efter fradrag af sine tilgodehavender resten af den indbetalte sum til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende proventet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån således, at garantien kan frigives.
- Stk. 4 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangende skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren således, at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes tidligst 3 og senest 5 uger efter overtagelsesdagen.

§ 17 – Garanti for lån

Udgået jf. generalforsamlingsbeslutning af 30. november 2005.

§ 18 – Manglende indstilling

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16 (Fremgangsmåde).

§ 19 – Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, til søskende samt til personer, som af den afdøde andelshaver over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- Stk. 3 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. 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 afregnes til boet efter reglerne i § 16

(Fremgangsmåde).

§ 20 – Samlivsophævelse

- Stk. 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 lejligheden.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren mindst det seneste år før samlivsophævelse.
- Stk. 3 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans/hendes ægtefælle/samlever(ske) indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 13 (Overdragelse).

§ 21 – Opsigelse

- Stk. 1 Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-20 (Overdragelse, Købesum, Fremgangsmåde, Garanti for lån, Manglende indstilling, Dødsfald, Samlivsophævelse) om overførsel af andel.

§ 22 – Eksklusion

- Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- A) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - B) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - C) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - D) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
 - E) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - G) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter stk. 1, litra C, D og G kan inden én måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25 (Generalforsamling).
- Stk. 3 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 18 (Manglende indstilling).

§ 23 – Ledige lejligheder

Udgået jf. generalforsamlingsbeslutning af 16. november 2016.

§ 24 – Anden overdragelse

Stk. 1 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst det senest år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 2 (Overdragelse).

§ 25 – Generalforsamling

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen samt valg af formand.
- 7) Valg af administrator og revisor.
- 8) Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).
- 9) Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 – Indkaldelse m.v.

Stk. 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.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før.

Stk. 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.

§ 27 – Deltagelse og stemmeret

Stk. 1 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 2 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 28 – Flertal

Stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Forslag om vedtagelse af

A) vedtægtsændringer,

B) nyt indskud,

C) regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, jf. § 8 (Boligafgift), eller formuefordelingen, jf. § 6 (Andel),

D) iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder m.v., hvor den ene eller begge følgende grænser overskrides, enten at den samlede udgift for foreningen ved arbejdernes gennemførelse overstiger 10% af foreningens balance i det seneste regnskab, eller at finansieringen af arbejderne kræver forhøjelse af boligafgiften med 10% eller derover, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der færre end 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der tidligst 4 uger efter den generalforsamling, hvor forslaget blev behandlet første gang, indkaldes til en ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt, jf. dog stk. 1.

Stk. 3 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt, jf. dog stk. 1.

Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 (Hæftelse) kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

§ 29 – Referat

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om generalforsamlingens indhold og forløb skal uddeles til alle andelshavere senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 30 – Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 31 – Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- Stk. 3 Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- Stk. 4 Som bestyrelsesmedlemmer og – suppleanter kan vælges andelshavere og disses husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 5 Formand, bestyrelsesmedlemmer og – suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 32 – Møder

- Stk. 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.
- Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 33 – Indkaldelser m.v.

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 34 – Tegningsret

Stk. 1 Foreningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 35 – Administration

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en advokat, revisor eller anden professionel administrator til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan dog vælge at lade bestyrelsen forestå den almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning, så længe der af bestyrelsen er udpeget en advokat til at varetage alle x juridiske forhandlinger vedrørende ejendommen og dens drift. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administratoren.

Stk. 2 Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans/hendes opgaver og beføjelser.

§ 36 – Regnskab

Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/8 – 31/7.

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14 (Købesum). Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 37 – Revision

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en autoriseret revisor til at revidere regnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 14 dage før den ordinære generalforsamling.

§ 38 – Opløsning

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

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

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 4. december 1989.

Revideret efter generalforsamlinger:

Ex.ord.gen. 1/10-1992 Ny § 12 vedrørende husorden, pligtarbejde.

Tilføjelse i § 14, stk. 1, litra A, vedrørende købesum (vedtaget på ex.ord.gen. den 3/3-1992 – ordlyden vedtaget på ovennævnte ex.ord.gen.).

Rettelse i § 25, stk. 2, litra 8, vedrørende generalforsamling.

§ 37 vedrørende pligtarbejde bortfalder (indeholdes nu i § 12).

Husorden: Rettelser, tilføjelser, ændringer vedrørende kæledyr, ansvar for ejendommens tilstand og trapper.

Ord.gen. 30/11-1994 Ændring af § 13, stk. 3, bestyrelsens pligt til anvisning af en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen.

Ex.ord.gen. 22/6-1995 Ændringer i § 28, stk. 1, vedrørende flertal,

i stk. 2, litra D, vedrørende flertal ved forbedrings- eller istandsættel-sesarbejder, samt i stk. 3, som følge af ændringerne i stk. 1 og 2.

Ord.gen. 4/12-1997 Ny § 16 vedrørende garanti for lån (vedtaget på ord.gen. den 18/12 1996 og bekræftet på ord.gen. 4/12-1997 ifølge § 27, stk. 2 (Flertal)).

Ex.ord.gen. 22/10-1998 Ændring i § 34, stk. 1, vedrørende administrator.

Ord.gen. 1/11-1999 Ændring i § 13, stk. 1, vedrørende overdragelse af andel til søskende. Ændring i § 18, stk. 2, vedrørende overdragelse af andel til søskende.

Ex.ord.gen. 13/8-2002 Ændring i § 13, stk. 1, vedrørende overdragelse af andel ved intern flytning.

Ord.gen. 14/11-2002 Ændring i § 34, stk. 1, vedrørende administrator. Ændring i § 36, stk. 1, vedrørende revisor.

Ord.gen 30/11-2005 Ændring af § 13 og § 16 udgår.

Vedtægterne er opdateret oktober 2006.

Ex.ord.gen. 29/5-2012. § 13, stk. 1 B og C udgår. Punkt D bliver nyt punkt B.

Ord.gen. 16/11-2016. §22 udgår, ændring af §3, §6 og §13

Ex.ord.gen. 7/5-2019. Ændring af §13 og nyt §14.

Ord.gen. 12/11-2020. Ændring af §13, stk. 2 pkt. A og B byttes om

Vedtægterne opdateret maj 2019.

Bestyrelsen for AB Lyksborg.

Penneo

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

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

Ane Haahr Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-381871178432

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-11-25 09:19:51Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-11-25 10:02:15Z

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-25 11:14:58Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-11-26 18:32:44Z

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-11-30 08:39:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MAGHA-LXG4-UEUYQ-22U6O-GW3XO-6BNS1

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 tidsstemplet 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/validate>