

# ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLBJERG

Bellahøjvej 108, kælder, 2720 Vanløse ☐ tlf. 38 89 02 08  
kontortid 1. mandag i hver måned kl. 18:30 - 20:00 - e-mail: absolbjerg@absolbjerg.dk

Administrator: Hupfeld & Hove Ejendomsadministration, Viemosevej 62, 2610 Rødovre - tlf. 35278020

## VEDTÆGTER

for

# Andelsboligforeningen Solbjerg

### § 1

#### NAVN OG HJEMSTED

- 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Solbjerg.
- 1.2. Foreningens hjemsted er København.

### § 2

#### FORMÅL

- 2.1. Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 2532 Brønshøj.

### § 3

#### MEDLEMMER

- 3.1. Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 13. Som andelshaver overtager man brugsretten til enbolig eller en forretning i foreningens ejendom.
- 3.2. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der erhverver andelsboligen som forældrekøb, og betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 13. Denne andelshaver er ikke forpligtet til at flytte ind i og bebo andelsboligen. Ved forældrekøb forstås at andelsboligen erhverves af en eller flere forældre og fremlejes til andelshaverens biologiske eller adopterede børn. Ved forældrekøb forstås endvidere at en andelsbolig erhverves af et eller flere børn og fremlejes til andelshaverens biologiske forældre eller adoptivforældre. Opfylder andelshaveren ikke længere betingelserne for forældrekøb, er andelshaver forpligtet til at overdrage andelsboligen til en person, som kan godkendes efter stk. 1, eller til selv at flytte ind i og bebo andelsboligen. Antal forældrekøbte andelsboliger i foreningen kan på intet tidspunkt overstige 15.

- 3.3. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person der har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen, overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i §3 stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 12. 3.B og §§ 13 - 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- 3.4. Foreningens vedtægter gælder til enhver tid som boligaftale mellem foreningen og dens medlemmer, således at lejekontrakt ikke oprettes.

## § 4 HÆFTELSE

- 4.1. Medlemmerne hæfter personligt solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. medlem. Derudover hæfter medlemmerne alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.
- 4.2. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- 4.3. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser over for denne.

## § 5 ANDEL

- 5.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue forholdsmæssigt således: På lejlighederne i stueetage, 1. sal og 2. sal har andelshaver en nominel andel ifølge andelsbrev af samlet nominel andelskapital for disse etagearealer. På lejlighederne på 3. sal har andelshaver andel i forhold til bruttoetageareal af lejlighed ud af samlet nominel andelskapital for 3. sal etagearealer.
- 5.2. Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 3 og §§ 12-14 inkl. Ved tvangssalg, dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.
- 5.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af for bedringer m.v.

## § 6

### BENYTTELSE AF ANDELSBOLIGEN

- 6.1. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- 6.2. Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.
- 6.3. En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremudleje andelsboligen efter § 10.
- 6.4. Hundehold er ikke tilladt.

## § 7

### BOLIGAFGIFT

- 7.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- 7.2. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker efter lejlighedens bruttoetageareal/samlet bruttoetageareal i foreningens ejendom. For erhvervsdel af andelsbolig betales forhøjet boligafgift som tillægsreguleres efter erhvervsdelens bruttoareal/samlet bruttoetageareal i foreningens ejendom
- 7.3. En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.
- 7.4. Boligafgiften betales månedligt den 3. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

## § 8

### VEDLIGEHODELSE

- 8.1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, elmålere HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 8.2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, dog omfatter vedligeholdelsen kun indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

- 8.3. En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
- 8.4. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der hører til i andelsboligen.
- 8.5. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
- 8.6. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 19.

## § 9

### FORANDRINGER

- 9.1. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse. Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.
- 9.2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen stille betingelse om at forandringerne skal reetableres ved andelshaverens fraflytning.
- 9.3. Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil være uhensigtsmæssig eller kunne stride mod andre andelshavers interesser, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter modtagelse af ansøgning om forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- 9.4. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabs-skure eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
- 9.5. Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

- 9.6. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter bygge Lovgivingen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 9.7. Såfremt bestyrelsen tillader sammenlægning af to lejligheder eller flere til en lejlighed, kan således sammenlagt lejlighed ikke på et senere tidspunkt opdeles i flere enkeltlejligheder.

## **§ 10 FREMLEJE**

- 10.1. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremudleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse betinges bl.a. af, at fremudlejer betaler månedlig fremlejeafgift som fastsat af generalforsamlingen til enhver tid. Tilladelse kan kun gives, når andelshaverens fravær er midlertidigt og sagligt begrundet, såsom sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på max. 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremudlejet skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremudleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivingen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.
- 10.2. En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældrekøb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn der er fyldt 18 år og er myndige, eller til biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid.

## **§ 11 HUSORDEN**

- 11.1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. se dog § 6.4. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.

## **§ 12 OVERDRAGELSE**

- 12.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 3. 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.
- 12.2. Andelshavere med brugsret til forretningslokale med eventuel tilhørende bolig kan afstå andel med brugsret til fortsættelse i samme branche for branchekyndig person.
- 12.3. Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- A. Den, der indstilles af andelshaveren.
  - B. En anden andelshaver i foreningen/person, der er indtegnet på prioriteret venteliste hos foreningen, således at den, der først er indtegnet på venteliste, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at en fortrinsberettiget andelshavers andelsbolig i forvejen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på venteliste i prioriteret rækkefølge.

- 12.4. Den, der først er indtegnet på venteliste, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for optagelse og 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.

## § 13

### PRIS

- 13.1. Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:
- A. Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelsboligens 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. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan kun benyttes i perioden fra bestyrelsens underskrift på årsrapporten og til generalforsamlingen har godkendt/forkastet denne og 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.
- Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdier, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.
- Er andelsboligen en taglejlighed, kan denne udover andelsværdi være tillagt en etableringsværdi, som lovligt tillæg til andelsværdi.
- B. Værdien af forbedringer, jf. § 9, 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 andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
- D. Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.
- 13.2. 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, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

- 13.3.** Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig 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.
- 13.4.** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den endelige pris samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes derefter af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.
- 13.5.** Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

## § 14. FREM GANGSMÅDE

- 14.1.** Mellem overdrager og erhverver opretter bestyrelsen en skriftlig overdragelsesaftale. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.
- 14.2.** Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og oplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder foreningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge, hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforening

- 14.3. Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer 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.
- 14.4. Overdragelsessummen skal senest 14 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto hos administrator. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 hverdage før overtagelsesdagen.
- 14.5. Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 14.6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 14.7. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser om synlige mangler til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres indenfor fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.
- 14.8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 15

### UBENYTTET ANDELSBOLIG

- 15.1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 12-13, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12.3.B og §§ 13- 14 til svarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betaler boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning



## § 16

### OVERDRAGELSE VED DØDSFALD

- 16.1. I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.
- 16.2. Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1 kan andelsboligen, i mangel af testamentarisk bestemmelse herom, erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- A. Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.
  - B. Andre personer, der indtil dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde i mindst 2 år.
  - C. Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.
- 16.3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter stk. 1 og 2 ovenfor berettigede personer finder §§ 13- 14 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter stk. 1 og 2 ovenfor berettigede personer finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse.
- 16.4. Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 14. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 12.3.B og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

## § 17

### OVERDRAGELSE VED SAMLIVSOPHÆVELSE

- 17.1. Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.
- 17.2. Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.
- 17.3. Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen 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 § 17 stk. 2, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 13-14 tilsvarende anvendelse.

## § 18

### OPSIGELSE

- 18.1. En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 12-17 om overdragelse af andelsboligen.

## **§ 19**

### **EKSKLUSION**

- 19.1.** En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A. trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
  - B. groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 8, stk. 6,
  - C. optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
  - D. i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - E. gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- 19.2.** Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 14. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 12.3.B og § 13 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
- 19.3.** Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 14.

## **§ 20**

### **GENERALFORSAMLING**

- 20.1.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 20.2.** Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15. april.
- 20.3.** Den ordinære generalforsamling har som minimumfølgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
  2. Bestyrelsens beretning.
  3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år.
  4. Forslag.
  5. Valg til bestyrelsen og eventuelt valg af formand.
  6. Eventuelt valg af administrator.
  7. Valg af revisor.
  8. Fastsættelse af bestyrelsens honorar for løbende regnskabsår.
  9. Eventuelt.

- 20.4.** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det, og altid med angivelse af dagsorden.
- 20.5.1** Et flertal i Bestyrelsen kan i samråd med administrator om nødvendigt beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. En sådan beslutning kan kun træffes i nødstilfælde, hvor det ikke er muligt at afholde generalforsamlingen ved fysisk fremmøde. Eksempelvis ved en epidemi, et forsamlingsforbud eller lignende.
- 20.5.2** Bestyrelsen og administrator fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan andelshaverne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.
- 20.5.3** Det er en forudsætning for afholdelse af en elektronisk generalforsamling, at foreningens bestyrelse og administrator drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder andelshavernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke andelshavere, som deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt resultatet af afstemningerne.
- 20.5.4** Bestyrelsen kan beslutte, at andelshavere, som deltager i en elektronisk generalforsamling, skal kunne stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter m.v. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløbet af en frist, som fastsættes af bestyrelsen. Fristen oplyses i indkaldelsen

## § 21

### INDKALDELSE m.v.

- 21.1.** Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for ordinær/ekstraordinær generalforsamling. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved opslag på foreningens hjemmeside senest 4 uger før.
- 21.2.** Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.
- 21.3.** Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, 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.
- 21.4.** Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer samt personer med fuldmagt der beboer boligen i forbindelse med forældrekrøb. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

- 21.5. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, en anden andelshaver eller til en person der bebor andelsboligen i forbindelse med forældrekøb. En andelshaver kan dog kun afgive max. 3 stemmer i henhold til fuldmagt.
- 21.6. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten.

## § 22 FLERTAL

- 22.1. Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2 eller 3 kan, såfremt mindst 1/10 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.
- 22.2. Beslutninger
- om vedtægtsændringer,
  - om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %.
  - om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt 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 nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 22.3. Beslutning
- om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning –
  - om ændring af nærværende § 22 stk. 3 –
- 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 generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.
- 22.4. Dog kan bestemmelserne i §§ 3.4, 4.1, 4.2, 7, og 25.1 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra de panthavere i ejendommen, der har taget forbehold i så henseende.

## § 23 BESTYRELSEN

- 23.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen samt udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 23.2. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer. Derudover er der 2 suppleanter. De vælges alle, af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.
- 23.3. I ulige år afgår 3 bestyrelsesmedlemmer herunder formanden samt 1 suppleant, og

i lige år afgår 2 bestyrelsesmedlemmer samt 1 suppleant.

- 23.4. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere. Der kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
- 23.5. Generalforsamlingen vælger formanden. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær samt kasserer.
- 23.6. Såfremt et bestyrelsesmedlem har forfald på ubestemt tid eller fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens forfald eller fratræden, fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden, bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- 23.7. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende til knytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- 23.8. Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to bestyrelsesmedlemmer indkalder til møde. Administrator og revisor kan meddeltage, dog uden stemmeret
- 23.9. Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
- 23.10. I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- 23.11. Bestyrelsen ansætter ejendomsinspektør/vicevært og anden medhjælp til daglig pasning af foreningens ejendom, herunder varme anlæg, rengøring osv. og aftaler ansættelsesvilkår med disse.
- 23.12. Bestyrelsen oppebærer et honorar, hvis størrelse fastsættes årligt af generalforsamlingen.

## § 24

### TEGNINGSRET

- 24.1. Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening, dog skal ved pant-sætning af fast ejendom yderligere også administrator underskrive. Salg af fast ejendom kan kun ske efter vedtagelse på generalforsamling og med både et flertal af bestyrelsens og administrators underskrift.
- 24.2. Bestyrelsen er til enhver tid bemyndiget til i samråd med administrator at gennemføre konvertering af boligforeningens realkreditlån til enhver tid til nyt/nye realkreditlån (obligationslån til fast rente), forudsat opnåelse herved af lavere låneydelse inkl. Lavere fastforrentning af lån til maks. 10 % længere afviklingsperiode end restafviklingsperiode på lån, der indfries ved konverteringen.

## § 25

### ADMINISTRATION

- 25.1. Generalforsamlingen vælger en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Administrator kan ikke være et af boligforeningens medlemmer. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- 25.2. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator er bemyndiget til i enhver henseende for foreningen at meddele alle relevante oplysninger/tilkendegivelser, som foreningen har pligt/ret til at oplyse på baggrund af lov om andelsboligforeninger, vedrørende pant/udlæg i andelsboliger m.v.
- 25.3. Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration og reglerne i stk. 4 og 5 nedenfor finder da anvendelse.
- 25.4. Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
- 25.5. Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
- 25.6. 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 årsrapporten.

## § 26

### ÅRSRAPPORT

- 26.1. Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 26.2. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuel prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 13. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
- 26.3. Hvert år kan medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

## **§ 27**

### **REVISION**

- 27.1. Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor eller registreret revisor til at revidere foreningens årsrapport. Revisor skal føre revisionsprotokol.
- 27.2. Efter at fornødne henlæggelser er foretaget kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.
- 27.3. Den reviderede og underskrevet årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

## **§ 28**

### **DIGITAL KOMMUNIKATION**

- 28.1. Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt/udleveret til andelshaverne.
- 28.2. En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail adresse.
- 28.3. Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved at lægge det i andelshavers postkasse.
- 28.4. Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

## **§ 29**

### **FORENINGENS OPLØSNING**

- 29.1. Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 29.2. Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue, jfr. § 5 stk. 1.

*Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 31. marts 1971, med efterfølgende vedtagne ændringer på generalforsamlinger senest den 14. juni 2018, 30. september 2021, 18. august 2022, 11. april 2023.*